المملكة العربية السعودية
وزارة التعليم العالي
جامعة أم القرى
كلية الشريعة والدراسات الإسلامية
قسم الدراسات العليا
شعبة الإقتصاد الإسلامي
مكة المكرمة

الإسكان في الاقتصاد الإسلامي

مع دراسةتطبيقية لتجربة

المملكة العربية السعودية

بحث مقدم لنيل درجة الماجستير في الاقتصاد الإسلامي

إعـــداد

الطالب / حمد بن صالح الطاسان

إشـــراف

الاستاذالدكتور/محمد عبد المنعم عفر و الدكتور/عبد الله بن صالح الرسيني



العام الجامعي

١٤٠٩هـ


بسم الله الرحمن الرحيم

بسم الله الرحمن الرحيم

ملخص عن محتويات رسالة : الاسكان فى الاقتصاد الاسلامي ، مع دراسة تطبيقية لتجربة المملكة العربية السعودية .

تحتوى الرسالة على مقدمة وسبعة فصول ، وخاتمة ، وقائمة بالمصادر والمراجع ، ثم فهرس الموضوعات . وبيان ذلك كما يلى :-

١ - المقدمة : وتشتمل على : الهدف من البحث ، ومنهج البحث ، وحدود البحث ، وخطة البحث.

٢ - الفصل الأول : أهمية الاسكان ، ومدى الاهتمام به : ويتكون من مبحثين هما : أهمية الاسكان ، ومدى الاهتمام به ، وتعريف وأهمية السكن .

٣ - الفصل الثانى : المشكلة الاسكانية : ويشمل على تعريف للمشكلة الاسكانية ، ومظاهرها .

٤ - الفصل الثالث : أسباب المشكلة الاسكانية : وتتكون من ثلاث مجموعات هى : مجموعة الأسباب الاقتصادية ، ومجموعة الأسباب السكانية والاجتماعية ، ومجموعة الأسباب الاسكانية .

٥ - الفصل الرابع : صيغ توفير السكن لغير الفقراء : ومن تلك الصيغ : البيع ، الاجاره ، والمشاركة المنتهية بالتمليك ، والجمعيات التعاونية لبناء المساكن ، والقرض .

٦ - الفصل الخامس : طرق توفير السكن للفقراء : وتشمل الصدقات ، والأموال العامة الأخرى .
والصدقات نوعان : صدقات واجبة (الزكاة) ، وصدقات تطوعية : ومنها الوقف ، والعمرى ، والرقبى .
والأموال العامة الأخرى : وهى نوعان : عطايا الدولة ، والتوظيف .

٧ - الفصل السادس : الخطة الاسكانية ، والآداب الاسلامية فى البناء :
ويشتمل هذا الفصل على مبحثين : أحدهما : تخطيط الاسكان وأجهزته ، والآخر : الآداب الاسلامية فى البناء .

٨ - الفصل السابع : الاسكان فى المملكة العربية السعودية :
ويتناول هذا الفصل السياسات التى اتبعتها المملكة العربية السعودية للحد من المشكلة الاسكانية ، وهى نوعان :
أ - السياسات المباشرة : وتشمل : بناء الوحدات السكنية ، ومنح الأراضى لذوي الدخل المحدود ، وقروض صندوق التنمية العقارية ، وقروض بنك التسليف السعودى لصيانة المبانى السكنية ، واجراء التعديلات عليها .
ب - السياسات غير المباشرة : وتشمل : حرية سوق العقار ، وزيادة عرض اليد العاملة ، وزيادة عرض مواد البناء .

٩ - الخاتمة : وتشمل أهم نتائج البحث ،ومنها :
أ - ان السكن يعد من الحوائج الأصلية ، التي تحضى باهتمام الشريعة الاسلامية ، ومن ذلك السعى نحو توفير السكن لكافة أفراد الدولة الاسلامية .
ب - ان فى الشريعة الاسلامية طرقا تستطيع مؤسسات التمويل وغيرها استخدامها لتوفير السكن لافراد المجتمع .
ج - تبين من البحث أن لآداب البناء فى الشريعة الاسلامية آثارا اقتصادية واجتماعية حسنه ، فضلا عن أنها تعد أحد أنواع علاج المشكلة الاسكانية .
د - اسهمت السياسات التي اتبعتها المملكة العربية السعودية فى الحد من المشكلة الاسكانية .

الطالب	المشرف الاقتصادى	المشرف الفقهى	يعتمد
الاسم : حمد صالح الطاسان	د/ عبد المنعم عفر	عبد الله رحلي السيني	عميد كلية الشريعة والدراسات الاسلامية
التوقيع : [signature]	[signature]	[signature] ١٤١٦/٦/٢٠	د/ سليمان بن وائل التويجري

سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا

إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ ۞

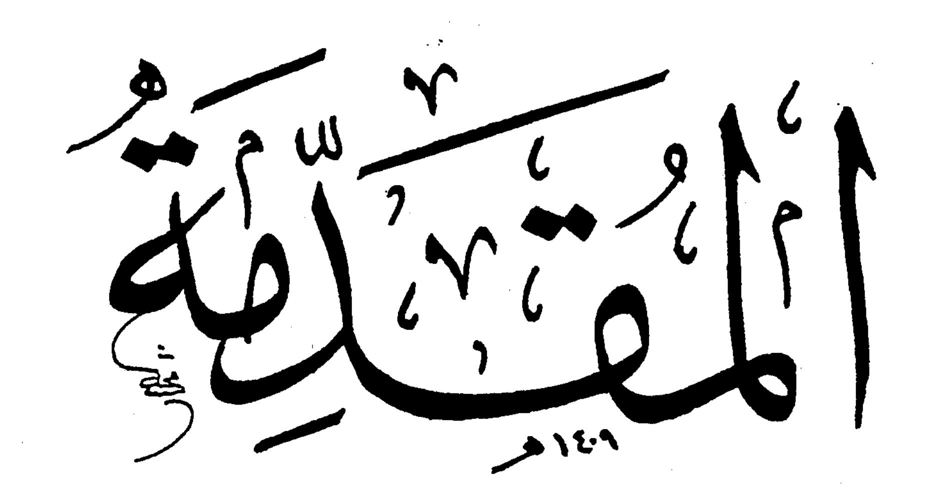
❖ البقرة آية (٣١) ❖

شكر وتقدير

أتقدم بالشكر والتقدير إلى المشرفين الكريمين: الدكتور/ محمد عبدالمنعم عفر ، والدكتور / عبدالله بن صالح الرسيني على ماقدماه لي من معونة في تحضير هذا البحث ، فأسأل الله العلي القدير أن يجزيهما عني خير الجزاء ، وأن يبارك لهما في وقتهما، وجهدهما ، وينفع بعلمهما ، إنه سميع مجيب الدعاء .

كذلك يقتضي مني واجب الاعتراف بالفضل أن أقدم خالص شكري وتقديري إلى قسم الاقتصاد،ومركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي بجامعة الملك عبدالعزيز بجدة،وإلى كل من مد إليّ يد العون والمساعدة ، من أساتذتي الكرام وزملائي الأعزاء . راجياً العلي العظيم أن يوفق الجميع لما يحبه ويرضاه .

وختاماً أدعو الله سبحانه وتعالى ، أن يجعل عملي هذا خالصاً لوجهه الكريم ، وأن ينفع به ، وأن يوفق الجميع لما فيه صلاحهم في الدّنيا والآخرة ، إنه سميع مجيب ، وهو حسبنا ونعم الوكيل .


المقدمة
١٤٠٩هـ

المُقَدّمـــة

إن الحمد للّه نحمده ، ونستعينه ونستغفره ، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا وسيئات أعمالنا . من يهده اللّه فلا مضل له ، ومن يضلل فلا هادي له وأشهد أن لا إله إلاّ اللّه وحده لا شريك له ، وأشهد أن محمداً عبده ورسولـه عليه أفضل الصلاة والتسليم ، وعلى آله وصحبه أجمعين .

وبعد : يعتبرُ الإسكانُ أحد مجالات التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، وتوليه كثير من الدُّول المتقدمة أهمية كبيرة ، الأمر الذي نجم عنه أنه لم يعد لدى تلك الدول مُشكلة إسكانية حادة ، كما هو الوضع في كثير من الدول الإسلامية المعاصرة ، التي لم يصل اهتمام أغلبها بالأمر إلى مثل مايحدث في الدول المتقدمة .

إن القناعة المتوافرة لدى الباحث بأهمية هذا الموضوع وخطره ، وتأكيداً منه على أن الشّريعة الإسلامية تحمل في طياتها علاجاً لتلك المشكلة كانت سبباً رئيساً وراء اختيار موضوع هذه الدراسة ، والتي تستمد أهميتها في الظروف الحالية من خلال كونها تأتي منسجمة مع اهتمام بعضُ الدّول الإسلامية المعاصرة بهذا القطاع الحيوي ، ومتزامنة مع علاج المملكة العربيّة السعوديّة لتلك المشكلة .

ويمكن القول:بأن اختيار هذا الموضوع يتضمن بشكل مقصود الرّغبة في تزويد المكتبة الإسلامية ببحث متخصص في الإسكان في الاقتصاد الإسلامي لندرك بعضاً من ملامح الشريعة الخالدة في هذا المجال .

لقد تمّ إعداد هذه الدراسة بالاعتماد على عدد من المصادر

والمراجع تضمنت مجموعة من الكتب والدّراسات والبحوث والمقالات ، كما تضمنت مجموعة من التّقارير السّنويّة الصادرة من الجهات الحكوميّة في المملكة العربيّة السعوديّة كمصلحة الإحصاءات العامّة ، ومؤسسة النّقد العربي السّعودي ، وغيرها ، وذلك أثناء الدراسة التّطبيقية عن المملكة العربية السّعودية .

الهدفُ من البحث :

يهدف البحث لما يلي :

١ - بيانُ مدى اهتمام الشريعة الإسلامية بالسكن ، باعتباره أحد الحوائج الأصليّة .

٢ - بيانُ أن بعضاً من أسباب المشكلة الإسكانية مرجعه البعد عن المنهج الإسلامي .

٣ - إيضاحُ الوسائل والطرق الكفيلة بحل المشكلة الإسكانية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية .

٤ - مناقشةُ بعض الآداب الإسلامية المتعلقة بالبناء ، وآثارها الاقتصاديّة والاجتماعية .

٥ - دراسةُ تجربة المملكة العربية السّعودية في مجال توفير السكن لمواطنيها .

منهجُ البحث :

تمّ في هذا البحث توصيف للمشكلة الإسكانية كما هي في واقع الدُّول الإسلامية المعاصرة ، وأهم الأسباب التي أدت إلى وجودها أو تفاقمها ، والربط

بين هذه المشكلة وأسبابها من جهة ، وبين تعاليم الإسلام من جهة أخرى فيما يتعلق بمجال النشاط الاقتصادي بصفة عامة ، والإسكان بصفة خاصة . ثم النظر في حلول إسلامية لهذه المشكلة . مع التعرف على تجربة عملية قائمة حالياً في إحدى الدول الإسلامية لعلاج هذه المشكلة .

ومنهج البحث من الناحية الشرعيّة هو ذِكرُ المسألة مُبتدئاً بتعريفها ، وذِكرُ حكمِها ، فإن كان هناك ضرورة لمعرفة تفاصيل أُخرى ذُكِرت ، وإن لم يكن اُكتفي بالتعريف والحكم . وقد أتعرض عند دراسة بعض المسائل لآراء الفقهاء بالمناقشة مع مراعاة الاختصار قدر الإمكان .

هذا ولقد استخدم الباحث بعض الإحصائيّات في كل من الفصل الثّاني والثّالث والسّابع كمؤشرات للدلالة على ماهو بصدده ، ويظهر ذلك واضحاً عند دراسة تجربة المملكة العربية السعودية في مجال الإسكان ، نظراً لتوافر تلك الإحصائيات .

حدودُ البحث :

١ - اقتصر الباحث في دراسة هذا الموضوع على بعض الدول العربية كنموذج للدول الإسلاميّة المعاصرة ، وذلك لصعوبة الحصول على الإحصائيّات المتعلقة بكثيرٍ من الدول الإسلاميّة المعاصرة .

٢ - حدّد الباحث دراسته عن المملكة العربية السعودية في الفترة من عام (١٣٩٥هـ)إلى عام (١٤٠٧هـ). وسبب اختيار تلك الفترة مايلي [1] :

---

(١) انظر :
- الفصل السّابع .

أ - إن الإحصاءات قبل عام (١٣٩٥هـ) غير متوفرة بدرجة كافية .

ب - إنه في عام (١٣٩٥هـ) استُحدِثت وزارة الأشغال العامة والإسكان .

ج - إنه قبل عام (١٣٩٥هـ) بقليل أُنشئ صندوق التّنمية العقاريّة ، والذي يعتبر أحد الأجهزة الحكومية التي أنشأتها الدّولة لمساعدة ودعم القطاع الخاص لتنفيذ خطط التّنمية في مجال الإسكان .

د - إنه بعد هذا العام بقليل أُنشئت المؤسسة العامة للموانئ ، والتي كان أحد مساهماتها تسهيل استيراد مواد البناء ، وبالتّالي زيادة عرضها في السوق المحلي .

هـ - إن عام (١٣٩٥هـ) هو أول عام يرتفع فيه الرقم القياسي لتكاليف السّكن وتوابعه عن الرقم القياسي العام خلال خطط التّنمية للمملكة العربية السّعودية (١) .

و - إن عام (١٤٠٧هـ) هو آخر عام استطاع الباحث أن يجد إحصائيّات تتعلق بموضوع البحث .

خُطة البحث :

قُسّمت الرّسالة إلى فصول، وقُسّمت الفصول إلى مباحث ، والمباحث إلى مطالب . وقد يضطر الباحث إلى تقسيمات أُخرى بعد ذكر المطالب ، فلجأ إلى تقسيم المطالب إلى أولاً وثانياً ... إلخ . وتقسيم أولاً وثانياً ... إلخ إلى

---

(١) مؤسسة النّقد العربي السّعودي ، التقرير السنوي لعام ١٤٠٧هـ (١٩٨٧م)، ص ٢١٩ .

١، ٢، ٣ ... إلخ ، والتي بدورها تنقسم إلى أ ، ب ، ج .

وقد بُنيت خطة البحث على سبعة فصول وخاتمة ، وذلك على النحو التالي :

<u>الفصل الأول</u> : أهمية الإسكان ، ومدى الاهتمام به .

ويشتمل على مبحثين :

المبحث الأول : أهمية دراسة الإسكان ، ومدى الاهتمام به .

المبحث الثّاني : تعريف وأهمية السّكن .

<u>الفصل الثّاني</u> : المشكلة الإسكانية .

ويشتمل على مبحثين :

المبحث الأول : تعريف المشكلة الإسكانيّة .

المبحث الثّاني : مظاهر المشكلة الإسكانيّة .

<u>الفصل الثّالث</u> : أسباب المشكلة الإسكانيّة .

ويشتمل على ثلاثة مباحث :

المبحث الأول : مجموعة الأسباب الاقتصاديّة .

المبحث الثّاني : مجموعة الأسباب السّكانية والاجتماعيّة .

المبحث الثّالث : مجموعة الأسباب الإسكانيّة .

<u>الفصل الرّابع</u> : الصيغ الإسلاميّة لتوفير السّكن لغير الفقراء .

ويشتمل على خمسة مباحث :

المبحث الأول : صيغ البيع .

المبحث الثّاني : الإجارة .

المبحث الثّالث : المشاركة المنتهية بالتّمليك .

المبحث الرّابع : الجمعيات التّعاونيّة لبناء المساكن .

المبحث الخامس : القرض .

<u>الفصل الخامس</u> : طرق توفير السّكن للفقراء .

ويشتمل على مبحثين :

المبحث الأول : الصدقات .

المبحث الثاني : الأموال العامة الأخرى .

<u>الفصل السّادس</u> : الخطة الإسكانيّة ، والآداب الإسلامية في البناء .

ويشتمل على مبحثين :

المبحث الأول : تخطيط الإسكان وأجهزته .

المبحث الثّاني : الآداب الإسلاميّة في البناء .

<u>الفصل السّابع</u> : الإسكان في المملكة العربية السّعوديّة .

ويشتمل على مبحثين :

المبحث الأول : السّياسات المباشرة في توفير السّكن .

المبحث الثّاني : السّياسات غير المباشرة في توفير السّكن .

وبعد هذه الفصول يصل البحث إلى خاتمته ، أوجزت فيها أهم وأبرز النّتائج التي توصل إليها البحث .

وفي آخر الرّسالة ألحقت قائمة تفصيليّة بمراجع البحث .

وأخيراً ، فإن الباحث لايدعي أنه استطاع أن يقدم أجوبة شافية على كل

التساؤلات ، ذلك أن دراسته لا تعدو أن تكون مساهمة متواضعة تطمح أن تثير الرغبة لدى غيره من الباحثين لدراسة بعض نقاط هذا الموضوع ، التي لم يستوف بحثها بعد .

هذا وإذا كان للدراسة من حسنات فإن الفضل يعود للّه وحده ، ثم لكل تلك الجهود التي شدت من أزري من بعيد أو قريب بإخراجها بما هي عليه الآن . أما ما يرد فيها من نواقص فأتحمله وحدي ، وعزائي في ذلك أنني بذلت ما في وسعي ، إضافة إلى أن هذا الجهدّ هو جهدٌ من هو معرضٌ للخطأ والصواب، فلا عصمة لغير الرسل والأنبياء ، ولا كمال لغير كتاب اللّه وسنة رسوله صلّى اللّه عليه وسلّم .

الفصلُ الأول

أهميّة الإسكان ومدى الإهتمام به

المبحث الأول : أهميّة دراسة الإسكان ومدى الاهتمام به.

المبحث الثّاني: تعريف وأهميّة السّكن.

يتناول هذا الفصل فى المبحث الأول أهمية دراسة الإسكان باعتباره أحد القطاعات الحيويّة فى الوقت المعاصر ، وأحد مفردات التّنمية الاقتصاديّة والاجتماعيّة . ثم نُبين مدى الاهتمام به فى الأنظمة والقوانين الوضعية الحالية ، وفي الشّريعة الإسلامية .

وفي المبحث الثّاني سيتناول البحث تعريف السّكن ، وبيان أهميته الاقتصادية ، والاجتماعية ، والصحية ، والشخصية ، والنفسية .

لذا جاءت مباحث هذا الفصل على النحو التالى :

المبحث الأول : أهمية دراسة الإسكان ، ومدى الاهتمام به .

المبحث الثّاني : تعريف وأهمية السّكن .

وتفصيل ذلك كمايلي :

المبحث الأول

أهمية دراسة الإسكان ، ومدى الاهتمام به

وفيه مطلبان :

المطلب الأول : أهمية دراسة الإسكان .

المطلب الثّاني : مدى الاهتمام بالإسكان .

وتفصيل ذلك كما يلي :

المطلب الأول :

أهمية دراسة الإسكان:

يحتل السّكن المرتبة الثّالثة في ترتيب الحاجات المادية الأساسيّة حسب درجة ضرورتها للإنسان بعد الغذاء ، والكساء . ولهذا فهو يشكل جزءاً هاماً من مكونات وشروط مستوى معيشة السكان .

وللإسكان أهميته بالنسبة لعلاقته بالأسرة والمجتمع ، إذ إنه يتعلق بتوفير المسكن الملائم صحياً واجتماعياً لمختلف الأُسر التي يتكون منها المجتمع وفق أوضاعها المادية المتباينة . (١)

---

(١) الدياسطى ، فاروق حامد ، تخطيط الاسكان التعاوني ودوره في حل مشكلات الاسكان ،(القاهرة : معهد التخطيط القومي ، ١٩٦٦م)، ص٤٤ .

ودراسة الإسكان تشمل دراسة لطلب وإنتاج الوحدات السكنيّة ، والعقبات التي تحول دون حصول الأفراد على الوحدات السكنية الملائمة ، وتأثير الإسكان على النواحي النفسية والاجتماعية والثقافية للسكان . (١)

هذا ولقد تطور مفهوم السكن فلم يعد ينظر إليه على أنه مأوى يقي الإنسان من العوامل الطبيعية القاسية فقط ، بل أصبح في مفهوم اليوم مكاناً للراحة والاستجمام من عناء اليوم وكدّه .

ولقد صاحب هذا الأمر تطور الاهتمام بالإسكان من مجرد توفير وحدة سكنية ، إلى جميع مايتعلق بالبيئة المحيطة بها كالشوارع ، والمدارس ، والحدائق ، والأسواق وغيرها . (٢)

ولدراسة الإسكان أهمية كبيرة ، حيث إن المشكلة الإسكانية تعتبر من أهم المشكلات الاقتصادية والاجتماعية في كثير من الدول ، خاصة النامية منها . وأهمية تلك الدراسة ليس مرجعها وجود تلك المشكلة ماضياً وحاضراً فقط ، بل إنها مشكلة تزداد على مر الزمن . ولا يلوح في الأفق أيّة بادرة لانفراجها ، خصوصاً وأن السياسات الحالية لايبدو أنها ستسهم في علاج

---

(١) سعيد ، سلوى أحمد محمد ، الاسكان والمسكن والبيئة ، (جدة : دار البيان العربي ، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م) ، ص ١٥ .

(٢) انظر :

- علاّم ، أحمد خالد ، التخطيط الاقليمي ، (القاهرة : مطبعة النهضة العربية ، ١٩٨٢م) ، ص ١٨٩ .

- الموسى ، عبد الرسول علي ، الاسكان ومفهوم التخطيط الاسكاني ، (القاهرة : مكتبة الأنجلو المصرية ، ١٩٨٢م)، ص ٧ .

تلك المشكلة [1] إذا استمرت على ماهي عليه . فالمشكلة الإسكانية من أعقد المشكلات التي تواجهها المدن عامة , والسريعة النمو خاصة , ولها عواقب اقتصادية واجتماعية وسياسية كبيرة. (٢)

الجدير بالذكر أن السكن والسياسات الإسكانية أصبحت أحد المطالب الأساسية في المجتمعات المتقدمة ,بغية إكمال الخدمات الأساسية في المجتمع, وهو أمر نجم عنه أن يأخذ جانباً كبيراً من اهتمام حكومات تلك المجتمعات , نظراً للصلة الوثيقة بين السكن وبين جوانب كثيرة من حياة الفرد والأُسرة والمجتمع , ولعلاقته الوثيقة أيضاً بالصحة , والتعليم والتخطيط, والسياسة الاجتماعية, وخطط التنمية . (٣)

أما في المجتمعات النامية فلقد أصبحت تلك المشكلة , والسعي لتوفير المسكن الملائم لأفراد المجتمع من أهم المشكلات التي تواجه رجال التخطيط والسياسة في تلك المجتمعات , لحاجة تلك المشكلة لخطة مدروسة

---

(١) لانقصد على وجه العموم بل هناك بعض البلدان ساعدت سياساتها الإسكانية على حل مشكلة الإسكان كالمملكة العربيّة السعوديّة على وجه مرض .

(٢) انظـــر :

- الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والإحصاء والتشريع , رؤية مستقبلية للاقتصاد المصري في ظل التطورات العالمية والاقليمية , بحوث ومناقشات المؤتمر العلمي السنوي الخامس للاقتصاديين المصريين ٢٧-٢٩ مارس ١٩٨٠م , (القاهرة : المركز العربي للبحث والنشر , ١٩٨٣م) , ص ٥٠٨ .

- برير, جيرالد , مجتمع المدينة في البلاد النامية , ترجمة وتقديم : محمد محمود الجوهري , تصدير : إبراهيم بغدادي, (القاهرة : دار نهضة مصر للطبع والنشر , القاهرة ونيويورك : مؤسسة فرانكلين للطباعة والنشر , أغسطس ١٩٨٢م) , ص٢٣٢ .

(٣) الجرداوي , عبد الرؤوف عبد العزيز , الاسكان في الكويت, الطبعة =

بعناية وتأنّ ، ونظراً لحاجة البناء لمواد محلية ومستوردة وأيدٍ عاملةٍ مدربةٍ في تخصصات متعددة ، ولأجهزة فنية تُخطط وترسمُ وتُصمّمُ ، وأجهزة تنفذ (شركات المقاولات) ، ومؤسسات مالية عامة وخاصة لتقديم التمويل اللازم ، فهي إذن مشكلة متعددة الجوانب،وجب أن تدرس للوصول إلى حلها ، حتى لاتتحول إلى مشكلة مستعصية لايجدي معها الإصلاح الجزئي . (١)

المطلب الثّاني :

مدى الاهتمام بالإسكان :

نظراً لأهمية السكن ولصلته الوثيقة بجوانب عديدة من حياة أفراد المجتمع ، ولارتباطه الشديد بأنظمة المجتمع الاقتصادية والاجتماعيّة ، والسياسية وغيرها ، (٢) فقد كان ذلك مدعاة لأن يأخذ جانباً كبيراً من اهتمام كثير من الأنظمة والقوانين الوضعيّة .

وسيتناول البحث مدى ذلك الاهتمام ، ثم يبين مدى اهتمام الشريعة الإسلامية بذلك الأمر أيضاً .

= الأولى، مراجعة وتقديم : محمد غانم الرميحي ، (الكويت: شركة كاظمة للنشر والترجمة والتوزيع ، ١٩٧٨م) ، ص ٧ ، ٩ .

(١) انظر :

- اتّحاد المصارف العربية ، التمويل الاسكاني في الوطن العربي مع التركيز على التجربة الأردنية ، (بيروت : اتحاد المصارف العربية ، أبريل ١٩٨٦م) ، ص ٦٥ .

- الشيخ ، فاطمة محمد الحفني ، الاسكان بمصر بعض الجوانب الاقتصادية والفنية له ، (القاهرة : معهد التخطيط القومي، ١٩٨٠م) ، ص ٣ .

(٢) لمعرفة علاقة الإسكان بتلك الأنظمة ، انظر :
سعيد ، سلوى أحمد محمد ، مرجع سابق ، ص ١٥ - ١٧ .

لذا جاءت النقاط المبحوثة في هذا المطلب على النحو التالي :

أولاً : الاهتمام بالإسكان في الأنظمة والقوانين الوضعيّة الحاليّة .

ثانياً: الاهتمام بالإسكان في الشّريعة الإسلاميّة .

وتفصيل ذلك كما يلي :

أولاً : الاهتمام بالإسكان في الأنظمة والقوانين الوضعيّة الحاليّة :

إن المكاسب الاقتصادية ، وأسباب الرفاهية التي يجنيها المجتمع بتوفير السكن لأفراده قد حملت الأمم المتّحدة والعديد من الوكالات الدوليّة بأن تسدي للإسكان العناية والاهتمام . وتمثل ذلك بإنشاء عدة جهات لها التزام بالإسكان كمركز الأمم المتحدة للإسكان والبناء والتخطيط ، والوكالة الأمريكية للتنمية الدولية ، والصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي بفرنسا، وبنك التنمية للدول الأمريكية ، ومؤسسة تنمية الكومنولث .(١)

أما على مستوى الوطن العربي فالأمثلة كثيرة منها : تنظيم مجلس لوزراء الإسكان والتعمير العرب في إطار جامعة الدول العربية ، إضافة إلى إنشاء وزارة خاصة بالإسكان في معظم الدول العربية . (٢) ومن حيث التمويل

---

(١) انظــــر :

- البنك الدّولي، الاسكان: ورقة عن السياسة في قطاعه، (القاهرة : مطابع الأهرام التجارية ، مايو ١٩٧٥م) ، ص ٤٠، ٤١ .

- أبرمز ، تشارلز ، المدينة ومشاكل الاسكان، ترجمة: لجنة من الأساتذة الجامعيين ، (بيروت : دار الآفاق الجديدة)، ص٨٦ .

(٢) ونوس، منير ، "نحو سياسات إسكانية عربية مشتركة "، مجتمع وعمران ، العدد الثالث (رجب ١٤٠٣هـ / مايو ١٩٨٣م) : ص١٢ .

هناك مصارف عقارية في بعض الدول العربية كالسّودان ، وسوريا ، ومصر ، والعراق ، واليمن الشمالي ، والبحرين ، وعُمان ، والأُردن .

وهناك دولاً عربية يوجد بها صناديق عقاريّة كصندوق التنمية العقارية في المملكة العربيّة السّعودية، والصندوق القومي للادخار السكني في تونس ، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في الجزائر . (١)

هذا ولقد عقد للإسكان العديد من المؤتمرات والندوات منها على سبيل المثال : المؤتمر الإفريقي الآسيوي للإسكان المنعقد في القاهرة في الفترة من السابع من ديسمبر إلى الثاني عشر منه عام(١٩٦٣م)، ولقد اتخذ المؤتمر شعار : السكن اللائق عنوان التقدم . (٢)

وأوصت بعض المؤتمرات العالميّة بالاهتمام بالإسكان فمثلاً : أوصى مؤتمر الضمان الاجتماعي الثالث للدول الأمريكية المنعقد في بونس أيرس سنة (١٩٥١م)بتخصيص جانب مهم من احتياطات التأمينات الاجتماعيّة لبناء مساكن ذوي الدخل المحدود . (٣)

والجدير بالذكر أن السكن الملائم لم يُعدْ حاجة يسعى إليها الفرد وحده ، بل مسئولية تقع على عاتق الحكومات تجاه شعوبها ، لأن الإسكان أحد الضروريات الاقتصادية والاجتماعية للدول المتقدمة والنامية ، وبندٌ مهم في

---

(١) اتّحاد المصارف العربية ، مرجع سابق ، ص٢٥٤ .

(٢) " المؤتمر الإفريقي الآسيوى للإسكان " ، المجلة الاجتماعيّة القوميّة ، المجلد الأول ، العدد الأول (يناير ١٩٦٤) : ص ١١٧ .

(٣) العلي ، عادل ، التأمينات الاجتماعيّة : دراسة في جوانبها المالية والاقتصادية وتطبيقاتها في العراق ، (العراق : مطابع مؤسسة دار الكتب للطباعة والنشر ، جامعة الموصل ، ١٩٨١م - ١٤٠١هـ)، ص ٢٨١ .

برامج تنميتها ، وأكثر الأحزاب السياسيّة تتعهد بالسير في برامج الإسكان بغية كسب أصوات الناخبين . (١)

وللسكن نصيب من اهتمام التشريعات سواء على مستوى المنظّمات الدوليّة ، أو الخاصة بكل دولة متقدمة أو نامية . والأمثلة على ذلك مايلي :

لقد تم الاعتراف بأهمية السكن ، وحق الإنسان فيه بإعلان حقوق الإنسان عام (١٩٤٨م) . (٢)

وينص تشريع الولايات المتّحدة الأمريكية على:ضرورة توفير السكن اللائق لكل عائلة أمريكية . (٣)

أما في جمهورية اليمن الديمقراطية الشعبية فينص دستورها في الباب الثاني منه على:أن لكل مواطن الحق في السكن ، والدولة تضمن هذا الحق باعتباره أحد حقوق المواطن الأساسية ، وأن كل من يرغب في بناء سكن شخصي أن يتقدم للجهات المعنية والتي عليها أن تقدم له قطعة أرض ،

---

(١) انظر :

- ونوس ، منير ، مرجع سابق ، ص١١ .
- أبرمز ، تشارلز ، مرجع سابق ، ص١٠١ .

(٢) منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان فى المدينة الاسلامية ، ندوة أنقرة - ١٧ - ٢١ شوال ١٤٠٤هـ = ١٥ - ٢٥ يونيو ١٩٨٤م ، (القاهرة : مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية) ، ص٢٥٣ .

(٣) أبرمز ، تشارلز ، مرجع سابق ، ص ٨٥ .

وكافة التسهيلات الممكنة بسعر رمزي . (١)

ثانياً: الاهتمام بالإسكان في الشّريعة الإسلامية :

اهتمت الشريعة الإسلامية بتوفير السكن باعتباره أحد الحوائج الأصلية لكل مسلم . ومن ذلك قول الخليفة عمر بن عبد العزيز : " إنه لابدّ للمرء المسلم من مسكنٍ يسكنه ، وخادم يكفيه مهنته ، ... ، ...، فأقضوا عنه ، فإنه غارم " . (٢)

وفي السّنة أمر بتوفير السكن لكل عامل في الدّولة الإسلاميّة ، لما روي عن النبي صلّى اللّه عليه وسلّم أنه قال : " من ولي لنا عملاً وليس له منزل فليتخذ منزلاً أو ليست له زوجة فليتزوّج أو ليس له خادم فليتّخذ خادماً ، أو ليست له دابّة فليتخذ دابة ومن أصاب شيئاً سوى ذلك فهو غال . " رواه أحمد (٣) .

وفي لفظ " من كان لنا عاملاً فليكتسب زوجة ، فإن لم يكن له خادم فليكتسب خادماً ، فإن لم يكن له مسكن فليكتسب مسكناً " (٤) .

---

(١) الأمم المتحدة ، حالة المستوطنات البشرية في جمهورية اليمن الديمقراطية الشعبية : ملامح قطرية ، (اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا - شعبة المستوطنات البشرية ، ١٩٨٥م)، ص٥٥.

(٢) ابن سلاّم ، أبو عبيد القاسم ، كتاب الأموال ، الطبعة الثانية ، تحقيق وتعليق : محمد خليل هراس ،(القاهرة : مكتبة الكليّات الأزهرية، القاهرة وبيروت : دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، ١٣٩٥هـ/١٩٧٥م) ، ص ٦٦٦ ، ٦٦٧ .

(٣) ابن حنبل ، أحمد . مسند الأمام أحمد بن حنبل ، الطبعة الثانية (بيروت: المكتب الإسلامي للطباعة والنشر ، ١٣٩٨هـ - ١٩٧٨م)، ٢٢٩/٤.

(٤) انظر :

- أبو داود، سليمان بن الأشعث السجستاني، سنن أبي داود، تحقيق: ==

وفي الكتاب أمر بإسكان المطلقة ، يقول تعالى " أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنتُم مِّن وُجْدِكُمْ ... ، ... ، ... " (١) .

ومن صور اهتمام الفقهاء بتوفير السكن قول شيخ الإسلام ابن تيمية :

" فأما إذا قدر أن قوماً اضطروا إلى سكنى في بيت إنسان إذا لم يجدوا مكاناً يأوون إليه إلا ذلك البيت فعليه أن يسكنهم . وكذلك لو احتاجوا إلى أن يعيرهم ثياباً يستدفئون بها ... ، ... ، يبذل هذا مجاناً " (٢) .

أما بالنسبة لتوفير السكن للفقير : فمن الفقهاء من يرى جواز تغطية حاجة الفقير إلى المسكن من الزكاة (٣) . في حين أن الإمام ابن

== محمد محي الدين عبد الحميد ، (دار احياء السنة النبوية) ، ١٣٤/٣ .

- الحاكم ، أبو عبد الله الحاكم النيسابوري، المستدرك على الصحيحين، (بيروت: دار الكتاب العربي) ، ٤٠٦/١ .

ملاحظة : هناك اختلاف بسيط جداً في اللفظ بين المصدرين .

(١) سُورة الطّلاق ، آية (٦) .

(٢) ابن تيمية ، أحمد بن عبد الحليم تقي الدين ، الحسبة ومسئولية الحكومة الاسلامية ، تحقيق : صلاح عزام ، (القاهرة : مطبوعات الشعب)، ص ٤٤ .

(٣) ابن سلّام ، مرجع سابق ، ص ٦٧٨ .

لمزيد من الاطلاع انظر :

- سلامة ، عابدين أحمد ، الحاجات الأساسية وتوفيرها في الدولة الاسلامية، بحث مقدم للمؤتمر الدولي الثاني للاقتصاد الإسلامي ، (إسلام آباد: الجامعة الإسلامية ، ١٩٨٣م) ، ص ٤ - ٩ .

- الزرقاء ، مصطفى أحمد ، نظام التأمين : حقيقته - والرأي الشرعي فيه، (بيروت : مؤسسة الرّسالة ، ١٤٠٤هـ / ١٩٨٤م) ، ص ١١٦ .

- الدريويش ، أحمد بن يوسف بن أحمد " الوظائف الاقتصادية للدولة الاسلامية" ، (رسالة دكتوراه ،قسم الفقه ، كلية الشريعة ، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ، الرياض، ١٤٠٩هـ - ١٩٨٨م)، ٥٩٤/٢ - ٦١٥ ==

حزم قد ذهب إلى أن على أغنياء المسلمين أن يقوموا بفقرائهم في حالة عجز أموال الزكاة والفيء عن ذلك ، ويجبرهم السلطان على ذلك (١) .

والإسلام لايفرق بين سكان الدولة الإسلامية من المسلمين وأهل الذمّة في كفالة حق السكن (٢) .

هذا ولقد اعتبر الفقهاء السّكن أحد الحوائج الأصلية ، ويذكرون ذلك صراحةً أو ضمناً في مواطن كثيرة من كتبهم.

والأمثلة على قولهم ذلك صراحة كثيرة منها قول ابن نجيم عند تعريفه للحاجة الأصلية أنها : "مايدفع الهلاك عن الإنسان تحقيقاً أو تقديراً ... ، ... ، والأول كالنفقة ودور السكنى وآلات الحرب ، ...،...،..." (٣)

أما الأمثلة على قولهم ذلك ضمناً فمنها: قول الإمام الكاساني خلال حديثه عن وعاء الزكاة ، من أن الزكاة تجب "في كل مال ...، ...،فاضلاً عن الحاجة

== - الطّيار ، عبدالله بن محمد بن أحمد ، التكافل الاجتماعي في الفقه الاسلامي: مقارن بنظام المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى ، (الرياض : مكتبة المعارف ، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٥م)، ص ٦٣،٦٤ .

(١) ابن حزم ، أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد ، المحلى ، تحقيق : لجنة احياء التراث العربي في دار الآفاق الجديدة ، (بيروت: دار الآفاق الجديدة) ، ٤٥٢/٦ .

(٢) المودودي، أبو الأعلى ، تدوين الدستور الاسلامي ، (بيروت : مؤسسة الرسالة ، ١٤٠٠هـ - ١٩٨٠م) ، ص ٦٢ .

(٣) ابن نجيم ، زين الدين بن إبراهيم ، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، الطبعة الثانية ، (بيروت: دار المعرفة) ، ٨٠/٢ .

الأصلية أولاً كثياب البذلة والمهنة ...،...، والمسكن ...،...،... " (١) .

هذا ولقد اعتبرت صناعة البناء فرض كفاية عند كثير من الفقهاء لأنه لا تتم مصلحة الناس إلا بها . (٢)

---

(١) الكاساني ، علاء الدين أبو بكر بن مسعود ، كتاب بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، الطبعة الثانية ، (بيروت : دار الكتب العلمية ١٤٠٦هـ-١٩٨٦م) ، ١١/٢ .

(٢) انظر :

- ابن تيمية ، أحمد بن عبد الحليم تقي الدين ، الحسبة ومسئولية الحكومة الاسلامية ، تحقيق : صلاح عزام ، (القاهرة : مطبوعات الشعب)، ص ٢٨ .

- ابن تيمية ، تقي الدين ، الحسبة في الاسلام ، تحقيق وضبط وتعليق: محمد زهري النجار ، (الرياض : المؤسسة السعيدية) ، ص٤٤ .

المبحث الثّاني

تعريف وأهمية السّكن

وفيه مطلبان :

المطلب الأول : تعريف السّكن .

المطلب الثّاني : أهميّة السّكن .

وتفصيل ذلك كما يلي :

المطلب الأول :

تعريف السّكن :

المسكن في اللغة "بفتح الكاف وكسرها" هو البيت . والسكن " مايسكن إليه من أهل ، ومال ، وغير ذلك ...،... " (١) .

---

(١) الفيومي ، أحمد بن محمد بن على المقري ، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي، (بيروت : المكتبة العلمية) ، ٢٨٣/١ .

وللمزيد انظر :

- ابن منظور ، أبو الفضل جمال الدّين محمد بن مكرم ، لسان العرب، (بيروت : دار صادر) ، ٢١٢/١٣ .

- ابن فارس ، أبو الحسين أحمد ، مجمل اللّغة، الطبعة الأُولى، دراسة وتحقيق : زهير عبد المحسن سلطان ، (بيروت : مؤسسة الرسالة ، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م) ، ٤٦٧/٢ .

- ابن فارس ، أبو الحسين أحمد ، معجم مقاييس اللّغة، تحقيق وضبط : عبد السلام محمد هارون ، (قم : دار الكتب العلمية) ، ٨٨/٣ . ==

والمسكن في الفقه هو "مكان السُكنى" (١) . جاء في بدائع الصنائع أن السكنى : هي الكون (٢) في المكان على طريق الاستقرار ، ولا يكون السكون على هذا الوجه إلا بما يسكن به عادة من أهل ومتاع يتأثث به ويستعمله في منزله . (٣)

ولكلمة المسكن عدة مرادفات لفظية ، أو قريبة منها: كالمبنى ، والمنزل ،والوحدة السكنية ، والمأوى . ولقد قام بعض المهتمين بالإسكان بتعريفها كما يلي :

المبنى : هو "كل مشيد قائم بذاته سواء كان مثبتاً بصفة دائمة أو مؤقتة " وبصرف النظر عن مادة تكوينه واستخدامه . (٤)

== - الزبيدي ، محمد مرتضى ، تاج العروس من جواهر القاموس ، ٢٣٧/٩.

- الجوهري ، إسماعيل بن حماد ، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية ، ط٢ ، تحقيق : أحمد عبدالغفور عطار ، (بيروت: دار العلم للملايين، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م) ، ٢١٣٧/٥ .

- الفيروز آبادى ، مجد الدين محمد بن يعقوب ، القاموس المحيط ، ٢٣٧/٤ .

(١) أبو جيب ، سعدي ، القاموس الفقهي لغةً واصطلاحاً، الطبعة الأُولى ، (دمشق : دار الفكر ، ١٤٠٢هـ - ١٩٨٢م) ، ص ١٧٧ .

(٢) هكذا في الكتاب . ولعل الصواب : هي السكون في المكان ، ويوجه إلى ذلك مابعده .

(٣) الكاساني ، مرجع سابق ، ٧٢/٣ .

(٤) هلال، عبدالغفار عوض، مشكلة الاسكان في امارة أبو ظبي، (أبو ظبي : دائرة التخطيط ومؤسسة أبوظبي للطباعة والنشر، يوليو ١٩٨١م)، ص١٣.

المنزل : هو مكان يقيم فيه أفراد تربطهم المحبة والتعاطف كالأسرة . (١)

الوحدة السّكنية : هي المكان الذي يقيم به أفراد يشتركون في طهو طعامهم ، بغض النظر عن صلة القرابة بينهم ، وحجم تلك الوحدة ، ومستوى الخدمات المتوفر بها . (٢)

ويؤخذ على هذا التعريف:عدم مراعاته للآداب الإسلامية التي تحث على المحافظة على كيان الأسرة واستقلالها ، وعدم اختلاط النساء بالرجال غير المحارم درءاً للمفاسد . وقد يكون هذا التعريف سليماً بالنسبة لمساكن العمّال ونحوه .

المأوى : هو "البناء الذي يأوي إليه الإنسان ، ويشتمل على كل الضروريّات ، والتسهيلات ، والتجهيزات ، والأدوات والأجهزة التي يحتاجها الفرد لضمان تحقيق الصحة الطبيعية والعقلية ، والسعادة الاجتماعيّة له ولعائلته" . (٣)

ويؤخذ على هذا التعريف:أنه اعتبر الأجهزة المنزلية أحد عناصر المسكن، وهذا قد لايقوم في بعض الحالات ، فالمسكن في الدول الفقيرة قد لايتوفر فيه ذلك العنصر .

---

(١) سعيد ، سلوى أحمد محمد ، مرجع سابق ، ص ١٨ .

(٢) الدقاق ، إبراهيم، مشكلة السكن في الأرض المحتلة، الطبعة الثانية، (بيروت : المؤسسة العربية للدراسات والنشر ، ١٩٨١م) ، ص ٢٤ .

(٣) سعيد ، سلوى أحمد محمد ، مرجع سابق ، ص١٧ .

ومما يؤخذ على التعريف السابق أيضاً : التكرار اللفظي عند قوله : " التسهيلات ، والتجهيزات ، والأدوات والأجهزة " .

نخلص مما سبق : أن المسكن هو : كل مشيد أو جزء منه قائم بذاته ، سواء كان مثبتاً بصفة دائمة أو مؤقتة ، وبغض النظر عن مادة تكوينه ، أو حجمه ، ويصلح لإقامة الإنسان .

أما تعريف المسكن الصّحي : فهو المسكن الذي تتوفر فيه مساحة كافية لنوم ، وأكل ، ومعيشة كافة أفراد الأسرة ، ويتوفّر به مطبخ ، وحمّام ، بالإضافة إلى توفر المياه النقية ، والصرف الصحي . وأن يكون ذا تهوية وإضاءة طبيعية كافية . (١)

ولقد وضعت منظمة الصحة العالمية معايير للمسكن الصحي هي : (٢)

١ - الاحتياجات الجسدية : وتتمثل في الاحتفاظ بدرجة حرارة مناسبة ، والنظافة ، والإضاءة ، والتهوية الكافية ، وغيرها .

٢ - الاحتياجات النفسية : كتوفير السرية للفرد .

٣ - الوقاية من الأمراض : بتوفير المياه النقية ، والحمامات الصحية ، وشبكة الصرف الصحي ، وغيرها .

---

(١) علاّم ، أحمد خالد ، مرجع سابق ، ص١٨٩ .

(٢) انظر :

- الجرداوي ، عبد الرؤوف ، مرجع سابق ، ص٣٢ .

٤ - الوقاية من الحوادث : باتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع الحوادث كالحرائق ، والصدمات الكهربائية .

المطلب الثاني :

أهمية السكن :

للسكن أهمية اقتصادية ، واجتماعية ، وصحية ، وشخصية ونفسية سيتناولها البحث بإيجاز بالترتيب التالي :

أولاً : أهيمة السكن الاقتصادية .

ثانياً : أهمية السكن الاجتماعية .

ثالثاً : أهمية السكن الصحية ، والشخصية والنفسية .

وبيان ذلك كما يلي :

أولاً : أهمية السكن الاقتصادية :

يرى الاقتصاديون أن الوحدة السكنية أصل من الأصول الرأسمالية ، تستخدم لإشباع غاية الاستهلاك بتقديم خدمة السكنى للفرد ولعائلته ، وممارسة حياته المعيشية فيها ، وأنها "سلعة طبيعية وضرورية ، وتحتل مركزاً هاماً نسبياً في دخل الأسرة ، وفي جدول تفضيلها الاستثماري " (١) في كثير من الدول نظراً لأن مرونة الطلب الدخلية على الإسكان موجبة ،

---

(١) الخطيب ، فاروق صالح ، تقدير دالة الطلب على الاسكان في مدينة جدة ، الطبعة الأولى، (جدة : مركز البحوث والتنمية ، كلية الاقتصاد والإدارة ، جامعة الملك عبدالعزيز، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م)، ص ١٨ .

وأقل من الواحد الصحيح . (١)

والإنفاق على السكنى أكبر عنصر للإنفاق المنزلي لدى العائلات الفقيرة بعد الغذاء . (٢)

كما أن مشروعات الإسكان تعد من المجالات المهمة لتنمية وجذب مدخرات الأفراد ، وتوجيه تلك المدخرات للبناء له آثار إيجابية على الوضع الاقتصادي برمته . (٣)

والوحدة السّكنية وسيلة استثمارية ذات عائد مرتفع مقارنة بوسائل الاستثمار الأُخرى ، وتمثل اختياراً للفرد بوضع جزء من مدّخراته في هذا الأصل لاستثماره وجني عوائده المتمثلة بإيجاره . (٤)

---

(١) المرجع نفسه ، ص١٨ .

(٢) البنك الدّولي ، مرجع سابق ، ص٣ ، ١٢ ، ٢٠ .

(٣) انظر :
- الموسى ، عبد الرسول علي ، مرجع سابق ، ص ١٦١ .
- أبرمز ، تشارلز ، مرجع سابق ، ص ١٧٩ .
- " الخطط الإسكانية في الوطن العربي " الاسكان والتعمير ، العدد الثالث، السنة الثانية ، (محرم ١٤٠٦هـ-أكتوبر ١٩٨٥م) : ص٦٤.

(٤) انظر :
- اتحاد المصارف العربية ، مرجع سابق، ص٩ .
- أبرمز ، تشارلز ، مرجع سابق، ص٩٩.
- البنك الدّولي ، مرجع سابق ، ص١٢ .
- البنك الدّولي ، تقرير عن التنمية في العالم ١٩٧٩م، (واشنطن البنك الدّولي، أغسطس ١٩٧٩م) ، ص ٨٥ .
- الخطيب ، فاروق صالح ، مرجع سابق ، ص١٣ .

والاستثمار في الإسكان مكون هام من مكونات جملة الاستثمار ، فمثلاً: أثبتت التجارب أن الدّول المُتقدّمة وجهت نسبة لا تقل عن (٣٠٪)من مواردها الاستثمارية لهذا القطاع في المراحل الأولى للتنمية . (١) حيث يرفع ذلك من إنتاجية العمال ، والقدرة الاستيعابية للعمالة ، ويزيد فرص التوظّف ، وإيجاد مجالات للعمل سواء في الظروف العادية أو خلال الأزمات الاقتصادية ، فبرامج الإسكان خير مجال لامتصاص البطالة السائدة بين العمال ، مما يفتح مجالاً لنشاط التدريب المهني لمختلف المهارات ، الأمر الذي ينجم عنه: إيجاد كادر فني يستفاد منه في مشاريع صناعيّة أُخرى ، تساهم بالإسراع في عجلة الاقتصاد القومي ، وتخفيف الأزمة الاقتصاديّة حالة وقوعها. (٢)

والجدير بالذكر أنه نظراً لكبر حجم الاستثمارات الموظّفة في هذا

---

(١) عبدالمولى، السّيد ، أُصول الاقتصاد ، (القاهرة : دار الفكر العربي)، ص ٢٢٢ . وانظر :

- البنك الدُّولي ، الاسكان: ورقة عن السياسة في قطاعه ، مرجع سابق ، ص١٢ .

- العلي ، عادل ، مرجع سابق ،ص ٢٨٤ .

(٢) انظر :

- البنك الدّولي ، الاسكان : ورقة عن السياسة في قطاعه ، مرجع سابق ، ص٢٠ .

- اتحاد المصارف العربيّة ، مرجع سابق ، ص٢٥،٩ .

- أبرمز ، تشارلز ، مرجع سابق ، ص١٧٩،٩٩،٩٨ .

- الموسى ، عبدالرسول علي ، مرجع سابق ، ص ١٦١ .

- علي ، آزاد مُحمّد ، "دور الإسكان الحضري في التنمية ==

القطاع فإن ذلك يسهم في تنمية القطاع المالي من خلال زيادة الطلب على خدماته . (١)

ويعتبر هذا النوع من الاستثمار أحد الاستثمارات المرغوبة على المدى الطويل ، فهو من أقل أنواع الاستثمار مخاطرة ، نظراً لأن تأثره بالتقلّبات والدورات الاقتصادية أقل من غيره نسبياً ، إضافة إلى أن قيمة هذا الاستثمار قد ترتفع بمرور الزمن لطول عمره ولزيادة الطلب المستمرة على العقارات ، مما قد يؤدي إلى تعظيم أرباح المستثمرين في كثير من الأحيان . (٢)

والإسكان أحد القطاعات الأساسية في بناء التنمية ، ومن أهم حقولها التي يوليها الإنسان أهمية كبيرة خاصة في السنوات الأخيرة من هذا القرن ، لما له من اعتبار هام سواء من الجانب الاقتصادي أو من حيث الرفاهيّة . فمثلا تهيئة الوحدات السكنية الملائمة للقوى العاملة تعتبر من الأمور المؤدية لرفع الإنتاجية ، ومن ثم ارتفاع الدخل نظراً للعامل النفسي الذي

== الاقتصادية والاجتماعية" ، مجلة النفط والتنمية ، العدد ٦ ، السنة ٤ ، (أبريل ١٩٧٩م) : ص ٦١ .

- " الخطط الإسكانية في الوطن العربي " ، الاسكان والتعمير ، مرجع سابق ، ص٦٤ .

(١) اتّحاد المصارف العربية ، مرجع سابق ، ص٢٥ .

(٢) انظر :

- اتّحاد المصارف العربية ، مرجع سابق ، ص٣١٧ .
- الدّقاق ، إبراهيم ، مرجع سابق ، ص٧٢ .
- العلي ، عادل ، مرجع سابق ، ص٢٨٤ .

يولده الاستقرار الإسكاني . (١)

كذلك يعتبر هذا القطاع عنصراً رئيساً في تنمية القطاع الصناعي ، من خلال طلب فعال على إنتاجه ، فالمشاريع الإسكانية لها تأثير لايتوقف عند إيجاد فرص عمل لإقامة المباني السكنية كما سبق القول ، بل يتعدّاها إلى إيجاد فرص عمل في القطاعات التي تجهز المواد الخام لصناعة البناء ، ويزيد الطلب على منتوجات المصانع التي تقوم بتحضير الأثاث والأدوات المنزلية ، بمعنى أن مشاريع الإسكان تسهم في تنمية مشاريع أُخرى . (٢) مما يؤدي إلى إيجاد فرص عمل إضافية في فروع مختلفة تسهم في رفع مستوى الدخل الفردي وتزيد من قوته الشرائية ، فيزداد النشاط الاقتصادي في قطاعات بعيدة نوعا عن حركة البناء ، وهكذا دواليك بحيث يتضاعف عدد

---

(١) انظر :

- الموسى ، عبدالرسول علي ، مرجع سابق ، ص٧٥ .
- البنك الدّولي ، الاسكان: ورقة عن السياسة في قطاعه ، مرجع سابق ، ص ٣ ، ٢٠ .
- صالح ، كمال سعيد ، "الإسكان والتنمية" تنمية المجتمع ، العدد الثالث ، (أبريل ، مايو ، يونيو ١٩٧٨م) : ص ٤٩ .

(٢) انظر :

- أبرمز ، تشارلز ، مرجع سابق ، ص٩٨ ، ٩٩ ، ١٧٩ .
- الموسى ، عبدالرسول علي ، مرجع سابق ، ص ١٦١ .
- اتّحاد المصارف العربية ، مرجع سابق ، ص٩ .
- "الخطط الإسكانية في الوطن العربي" ، الاسكان والتعمير ، مرجع سابق ، ص ٦٤ .
- الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والإحصاء والتشريع ، مرجع سابق ، ص٥٣١ .

المستفيدين من النشاط العمراني بصورة مباشرة أو غير مباشرة ، الأمر الذي يسهم بصورة إيجابية في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية . (١)

هذا ولقد أشار البنك الدّولي (٢) - تدليلاً لما سبق - إلى أن كل عشرة آلاف دولار تنفق على الإسكان في كوريا ينشأ عنها أربع عشرة وظيفة إضافية تقريباً .

لذا يعتبر توفير السكن أحد الأهداف الأساسية لخطط التنمية في كثير من الدول ، وضرورة واجبة لا يقل شيئاً عن التعليم والصحة وغيرهما من الخدمات العامة لما له من أثر عميق في رفع مستوى الكفاية الإنتاجيّة والاجتماعيّة ، ولما في توفيره من اقتصاد أكيد في النفقات العامّة الأُخرى . (٣)

---

(١) انظــر :

- أبرمز ، تشارلز ، مرجع سابق ، ص٩٨ ، ١٧٩ .
- اتحاد مجالس البحث العلمي العربية ، أنماط البناء في الوطن العربي وصناعة الطابوق الطيني ، (بغداد : اتحاد مجالس البحث العلمي العربية ، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م) ، ص ٥ .
- ونوس ، منير ، مرجع سابق ، ص١٢٥ .
- العلي ، عادل ، مرجع سابق ، ص ٢٨٤ .

(٢) البنك الدّولي ، الاسكان: ورقة عن السياسة في قطاعه ، مرجع سابق ، ص ٢٠ .

(٣) انظــر :

- البنك الدّولي ، الاسكان : ورقة عن السياسة في قطاعه ، مرجع سابق ، ص ٣ .
- اتّحاد المصارف العربية ، مرجع سابق ، ص٢٥ . ==

ثانياً : أهمّية السّكن الاجتماعية :

إن توفير السكن هو الشرط الأساسي والضروري لتأمين جو عائلي متكامل اجتماعياً ومعنوياً . لما له من كبير الأثر في نمو وتطور الأُسرة ، ولدوره الهام في إشباع الحاجات الاجتماعية كتربية الأطفال وتنمية العلاقات الإنسانية بين أفراد الأسرة الواحدة ، ولمكانته في حفظ الثّقافة والعادات والتّقاليد ، ومن ثم نقلها للجيل الآخر. إضافة إلى أن وجود السكن ييسر للإنسان أمور عدة ، وبعدمه تحدث مشاكل اجتماعية مختلفة. [1] فتوفير السكن للأُسرة يعمل على استقرارها الاقتصادي والاجتماعي ، فالأُسرة عندما تشعر بأن لديها مسكناً تحاول جاهدة البحث عن الوسائل التي تحسنه ، إضافة

== - مسعود ، مجيد ، موضوعات في التنمية والتخطيط ، الطبعة الأولى ، (بيروت : دار ابن خلدون ، ١٩٨٠م) ، ص ١٤٩ .

ملاحظـة : ١*

- الشيخ ، فاطمة محمد الحفني ، مرجع سابق ، ص ٨١ .

- البنك الدّولي ، تقرير عن التنمية في العالم ١٩٧٩م ، مرجع سابق ، ص ٨٥ .

- الأُمم المتّحدة ، مرجع سابق ، ص ٥٦ .

١* نفس الموضوع موجود في :

- المعهد العربي للتخطيط ، الحلقة النقاشية الثالثة للعام الدراسي ١٩٧٩/١٩٨٠م حول آفاق التنمية العربية في الثمانينات، (الكويت : المعهد العربي للتخطيط ، يناير ١٩٨١م) .

(١) انظـر :

- سعيد ، سلوى أحمد محمد ، مرجع سابق ،ص ٢٦ .

- منظمة العواصم والمدن الإسلاميّة ، مرجع سابق ، ص ١٣٧ .

إلى أن رب الأُسرة يكون أكثر إقبالاً لتنظيم أوقاته ، فيما يعود بالنفع على الأُسرة عامة، وأطفاله على وجه الخصوص . في حين أن الفرد غير المستقر في وحدة سكنية خاصة به تكون أُموره الاقتصادية والاجتماعية عرضة لعدم الاستقرار ، وهو أمر يتبعه البحث عن علاج موقّت لتلك الأُمور . (١)

هذا ولقد أثبتت الكثير من الأبحاث بوجود علاقة بين المساكن غير الملائمة وانتشار الأمراض الاجتماعية كالفقر ، وارتفاع نسبة الجرائم والانحرافات عن المعدل الطبيعي لها. (٢)

ولمشكلة الإسكان تأثير اجتماعي يتمثل بتأخر سن الزواج لكل من الشاب والفتاة لقلة توفر الوحدات السكنية التي تضمهم ، ولا غرو أن لهذا الأمر مفاسد جمة . (٣)

ثالثاً : أهمّية السّكن الصّحية والشّخصية والنّفسية :

إن توفير السكن الصّحي يعدُّ أحد المطالب الأساسية للفرد ، فضلاً

---

(١) علي ، آزاد محمد ، مرجع سابق ، ص٦٣ .

(٢) انظر :

- البنك الدُولي، الاسكان: ورقة عن السياسة في قطاعه، مرجع سابق، ص٢٠ .
- سعيد ، سلوى أحمد محمد ، مرجع سابق ، ص ٢٤ .
- منظمة العواصم والمدن الإسلاميّة ، مرجع سابق ، ص١٣٨ .
- الجرداوي ، عبد الرؤوف عبد العزيز ، مرجع سابق ، ص٢٧ .

(٣) "الانفتاحيون يحاولون عرض القطاع العام للبيع بعد ٢٥ سنة من التمصير والتأميم " ، جريدة القبس ، (الكويت) ، الأحد ١٩٨٧/٩/٦م ، العدد ٥٥٠١ ، ص١٣ .

عن كونه ضرورة من ضرورات التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، وأحد الأهداف الرئيسة التي تحاول الكثير من الدول تحقيقه لمواطنيها . (١)

والمسكن الصحي يسهم في كبح انتشار الكثير من الأمراض بين أفراد الأُسرة والمجتمع ، والتي من أهمها: أمراض الجهاز التنفّسي كالدّرن، وأمراض الجهاز الهضمي كالبلهارسيا وغيرها، وبالتالي انخفاض معدل الوفيات . (٢)

لذا فإن الإخفاق في توفير المسكن الصحي ينشأ عنه تراكم وتضخُّم واستمرار المشكلة وبالتالي تعقدُّها . (٣)

والسّكن هو المكان الذي يشعر فيه الإنسان بالخصوصية، واحترام الآخرين ، ويظهر فيه على شخصيته الحقيقة وغيرها من الصفات التي لها تأثير على شخصيته كالوفاء، والأمانة ، والإخلاص ، والانتماء للمكان والشجاعة والفرصة للتجديد والإبداع . (٤)

---

(١) انظر :

- هلال ، عبدالغفار عوض ، مرجع سابق ، ص ٩ .
- مطاوع ، عيون عبدالقادر ، المشكلة القومية للاسكان من خلال مناقشات ممثلي الأمة في مجلس الشعب، (القاهرة : معهد التخطيط القومي ، أكتوبر ١٩٨٠م) ، ص ١ .

(٢) سعيد ، سلوى أحمد محمد ، مرجع سابق ، ص ٢٤ .

(٣) الجرداوي ، عبدالرءوف عبدالعزيز ، مرجع سابق ، ص٩ .

(٤) انظر :
- منظمة العواصم والمدن الإسلاميّة ، الاسكان في المدينة الاسلامية ، مرجع سابق ، ص١٣٧ .
- سعيد ، سلوى أحمد محمد ، مرجع سابق ، ص٢٣ .
- المنيس ، وليد ،"الضوابط الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة في الطلب على السكن بالكويت" ، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية ، العدد ٤٢، (أبريل ١٩٨٥م - رجب ١٤٠٥هـ) : ص ٤٨ .

كذلك فإن "نوعية المسكن ، والتخطيط العام للحجرات ، ومقدار الخصوصية ....،....، كل هذا قد يؤثر على الاتجاهات والصحة العقليّة ، والعلاقات الشخصية المتداخلة ....،....،....،...." (١) فمثلاً يرى كثير من الإخصائيين النفسانيين: أن السكن غير الملائم قد يؤدي إلى القلق المستمر، ومن ثمّ إلى أمراض نفسية معقدة كالاكتئاب ، وحب العزلة ، والاستعداد لارتكاب الجريمة . إضافة إلى أن الكثير من البحوث أثبتت وجود علاقة بين المساكن غير الملائمة وضعف قدرة الأطفال على استيعاب المواد الدراسية ، نظراً لعدم توفر المناخ المناسب ، والمرافق الضرورية لإعداد ماعليهم من واجبات مدرسية . (٢)

والخلاصة : أن للسكن أهمية اقتصادية واجتماعية وصحية وشخصية ونفسية .

ولهذا السبب تعير الدول المتقدمة أهمية كُبرى لتوفير السّكن الملائم لأفرادها ، بغية تشجيعهم على الاستمرار في العطاء . (٣)

---

(١) سعيد ، سلوى أحمد محمّد ، مرجع سابق ، ص٢١ .

(٢) انظر :

- سعيد ، سلوى أحمد محمد ، مرجع سابق ، ص١٠١ .

- منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، <u>الاسكان في المدينة الاسلامية</u> ، مرجع سابق ، ص ١٣٩ .

(٣) الدّقاق ، إبراهيم ، مرجع سابق ، ص ٧٠ .

الفصل الثّاني

المشكلة الإسكانية

المبحث الأول : تعريف المشكلة الإسكانية.

المبحث الثّاني : مظاهر المشكلة الإسكانية.

يتناول هذا الفصل فى المبحث الأول : تعريفاً للمشكلة الإسكانية التى تعاني منها كثير من الدول الإسلاميّة على وجه الخصوص .

وفى المبحث الثّاني: نتناول تفصيل مظاهر تلك المشكلة المتمثلة : بارتفاع الإيجارات ، وارتفاع درجة التزاحم داخل تلك الوحدات السكنية ، وتدني المستويات الصّحية والإسكانية . مع ذكر أمثلة لتلك المظاهر في الدول الإسلامية المعاصرة .

لذا جاءت مباحث هذا الفصل على النحو التالي :

المبحث الأول : تعريف المشكلة الإسكانية .

المبحث الثّاني : مظاهر المشكلة الإسكانية .

وتفصيل ذلك كمايلي :

المبحث الاول

تعريف المشكلة الإسكانية

إن مشكلة الإسكان مشكلة عالمية تواجه معظم دول العالم بغض النظر عن نظامها الاقتصادي والسياسي .

وتظهر هذه المشكلة أكثر وضوحاً في البلاد النامية عامّة ، والفقيرة منها على وجه الخصوص . لتصل في بعض منها الى حد الأزمة المستعصية ، فلقد أصبحت هذه المشكلة مشكلة كل فرد وكل أُسرة في كثير من تلك المجتمعات .

والمشكلة الإسكانية من أخطر المشكلات التي يواجهها سكان المدن في هذه الدول ، فحين يستقر سكانها ، ويبنون مساكنهم تظهر مشاكل عدة كازدحام الطرق لاكتظاظ المناطق السكنية المحيطة بها بالسكان ، ولعدم وجود تنسيق بين المواقع السكنية وأماكن العمل . وكذا تتصاعد أزمة المرافق والخدمات . إلى غير ذلك من المشاكل الناجمة عن سوء التخطيط .

والخلاصة : إنه عند وجود مشكلة إسكانية على المرء أن يتوقع مشاكل أُخرى متصلة بها .

ودول العالم الإسلامي على امتداده تعاني من أزمة إسكانية تختلف حدتها من دولة لأخرى ، سواء كانت فقيرة أم غنية .

ومن المناسب في بداية الحديث عن المشكلة الإسكانية إعطاء تعريف لها ، وهو كما يلي :

المشكلة الإسكانية : هي " ظاهرة ارتفاع أسعار المساكن ، وندرة الأبنية المعدّة للإيجار ، مع ارتفاع معدلات الإيجار ، أو عدم تناسب الدخل الفردي مع ارتفاع المساكن " (١)

وهناك تعريف آخر لتلك المشكلة وهو : " قصور المعروض من الحكومة والجهات التابعة لها ، في حدود طاقة الدولة وإمكاناتها المتاحة ، والقطاع الخاص المستثمر في مجال الإسكان سنوياً من الوحدات السكنية ...، ...، عن تلبية حاجة المجتمع وإشباعها " . (٢)

وهناك تعريف ثالث للمشكلة الإسكانية إذ عُرّفت بأنها : عبارة عن " عدم وفاء الوحدات السكنية المتاحة باحتياجات الأفراد والأُسر ، سواء من ناحية أعدادهم المتزايدة أو متطلباتهم المتطورة " . (٣)

ولقد اتفق المختصون في شئون الإسكان على اعتبار العائلات التي تعيش بمعدل ثلاثة أشخاص أو أكثر في الغرفة بأنها عائلات تعاني من الضائقة السكنية . (٤)

ومما سبق يتضح: إن مشكلة الإسكان تأخذ أحد البعدين التاليين أو كليهما :

---

(١) الشّيخ ، فاطمة محمد الحفني ، مرجع سابق ، ص٧٦ .

(٢) مطاوع ، عيون عبد القادر ، مرجع سابق ، ص٥ .

(٣) المرجع نفسه ، ص ٥ .

(٤) الدّقاق ، إبراهيم ، مرجع سابق ، ص١٩ .

البعد الأول : فئة من السّكان ليس لديهم مسكن .

البعد الثاني : فئة أُخرى من السّكان لهم مسكن . ولكن يتطلعُون إلى الأفضل ليتلائم مع أوضاعهم الاقتصادية والاجتماعيّة . فالمشكلة إذن عددية ونوعية .

فالمشكلة الإسكانية تتمثل في عدم تساوي المعروض من المساكن مع القدر المطلوب منها . ويتمثل عدم التساوي هذا في عدة مظاهر مختلفة كأن يكون المسكن مرتفعاً في إيجاره ، أو مزدحماً بأفراده ، أو غير مناسب في مبناه ومرافقه المختلفة .

وتفصيل ذلك على مايأتي في المبحث التالي :

المبحث الثّاني

مظاهر المشكلة الإسكانية

اتضح أن للمشكلة الإسكانية عنصراً رئيساً ومظاهر لذلك العنصر . فالعنصر الرئيس يتمثل في:نقص العرض من الوحدات السكنيّة . أما المظاهر فهي: ارتفاع الإيجارات، وارتفاع درجة التزاحم ، وتدنى المستويات الصحية والإسكانية .

وفي هذا المبحث سنتناول توضيح هذا العنصر ومظاهره في المطالب التالية :

المطلب الأول : نقص العرض من الوحدات السّكنية .

المطلب الثّاني : ارتفاع الإيجارات .

المطلب الثّالث : ارتفاع درجة التّزاحم .

المطلب الرّابع : تدنى المستويات الصّحية والإسكانية .

وللعنصر المذكور ومظاهره أمثلة في معظم الدول الإسلامية . ونبين فيما يلي بعضها وفقاً لما هو متاح من بيانات :

المطلب الاول :

نقص العرض من الوحدات السّكنية :

يواجه الوطن العربي مشكلة إسكانية حادة . تتمثل بالفجوة بين

الحاجة للمساكن والقدرة على تلبيتها ، وهي فجوة تزداد على مرّ الزّمن .

والسبب الرئيس لعدم القدرة تلك يرجع لما تعانيه الأقطار العربية وبصورة متفاوتة من نقص شديد في مجال التمويل الإسكاني . (١) ففي عام (١٩٨٠م) بلغ إجمالي عدد المساكن حوالي (٢٣) مليون وحدة سكنية . وعدد السكان حوالي (١٧٠) مليون نسمة ، أي بمتوسط قدره (٤ر٧) فرداً للمسكن الواحد تقريباً . بزيادة قدرها (٩ر١) عن المعدل الدُّولي المناسب ، مع العلم أن هناك وحدات سكنية غير صالحة للسكن لوضعها البنائي ، إضافة إلى النقص في مرافقها وتردي الصيانة تقدر بحوالي (٨ر١٢) مليون وحدة سكنية . (٢)

وتجدر الإشارة إلى أنه لكي تستطيع الدول العربية توفير مسكن لكل عائلة ، عليها بناء حوالي عشرة مساكن سنوياً لكل ألف مواطن . ولكن الواقع يشير إلى أن عدد المساكن المبنية لم يتجاوز ربع تلك النسبة . (٣)

---

(١) انظر :

- اتحاد المصارف العربية ، التمويل الاسكاني في الوطن العربي ، مرجع سابق ، ص ٥ .
- اتحاد مجالس البحث العلمي العربية ، أنماط البناء في الوطن العربي وصناعة الطابوق الطيني ، مرجع سابق ، ص٦ .

(٢) اتحاد المصارف العربية ، التمويل الاسكاني في الوطن العربي ، مرجع سابق ، ص ٢٥٢ .

(٣) منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلامية ، مرجع سابق ، ص ٢٤٧ .

لذا فقد بيّنت إحدى الدراسات عام (١٩٨٠م) أن عدد المساكن المطلوبة سنوياً في العالم العربي لمواجهة الزيادة السكانية وللوصول إلى المعدل الدولي يفوق (٧٠٠) ألف وحدة سكنية . مع العلم أن هناك حاجة متراكمة إلى ذلك العام تقدر بحوالي (٨) مليون وحدة سكنية للوصول للمعدل المذكور . (١)

والأمثلة على هذا العنصر كثيرة منها مايلي :

أولاً : في الأُردن :

لا يزال قطاع الإسكان يعاني من نقص في الوحدات السكنيّة ، خاصّة لذوى الدخل المحدود على الرغم من استحواذ هذا القطاع على حوالي (٢١٪) من مجمل الاستثمارات الثابتة خلال السّنوات (١٩٧٦م - ١٩٨٠م). (٢)

وتجدر الإشارة إلى أنه استناداً لخطة التنمية للأعوام (١٩٨١م - ١٩٨٥م) فإن هناك عجزاً بلغ (٣٠و٠٠٠) وحدة سكنية ، تقع غالباً في فئة الإسكان لذوي الدخل المتدني . (٣)

---

(١) انظر :

- "الاقتصاد في تكلفة البناء" ، الاسكان والتعمير ، العدد الأول (١ أكتوبر ١٩٨٤م - ٦ محرم ١٤٠٥هـ) : ص ٦ .

- اتحاد المصارف العربيّة ، التمويل الاسكاني في الوطن العربي ، مرجع سابق ، ص ٢٥٢ .

(٢) اتحاد المصارف العربية ، التمويل الاسكاني في الوطن العربي ، مرجع سابق ، ص ٢٠ .

(٣) المرجع نفسه ، ص ٢٠٠ .

ثانياً : في سوريا :

ذكر أحد التقارير أنه كان ينبغي بناء (٢٠٠) ألف وحدة سكنيّة في المدن الإثنتى عشرة الكبرى خلال الفترة (١٩٦٠م – ١٩٧٠م) . (١)

وأن هناك حاجة قدرها مائة ألف وحدة سكنية أُخرى خلال الفترة (١٩٧٠م – ١٩٧٥م) . (٢)

ثالثاً : في العراق :

هناك تقديرات أسهمت في وضعها جهات رسمية متخصصة في منتصف السبعينات تبين فيها أن هناك عجزاً في السكن الريفي بلغ حوالي المائة ألف وحدة سكنية . على الرغم من حساب الصرائف والأكواخ وبيوت الشعر . أما في حالة استبعاد تلك الصرائف و ... إلخ فإن حجم ذلك العجز سيزيد عن ربع مليون وحدة سكنية . (٣)

كذلك تشير الدراسات في القطر العراقي إلى أن هناك عجزاً يبلغ (٤٨٣) ألف وحدة سكنية حتى عام ألفين ميلادي ، وذلك

---

(١) أبوعياش ، عبد الإله ، أزمة المدينة العربية ، الطبعة الأولى ، (الكويت : وكالة المطبوعات ، ١٩٨٠م) ، ص ١٧٢ .

(٢) المرجع نفسه ، ص ١٧٢ .

(٣) مسعود ، مجيد ، مرجع سابق ، ص١٥٣ .

ناجم عن التراكمات السابقة لعام (١٩٨٠م) والاحتياجات المتوقعة . (١)

رابعاً: في مصر :

لقد بلغ حجم العجز في الإسكان الحضري نحو مليون وحدة سكنيّة في نهاية عام (١٩٧٣م). وفي عام (١٩٧٦م) وُجد أن هناك عجزاً في عدد الوحدات السكنية قدر بحوالي (٢٠٪)، وأن عدد تلك المساكن تقدر بنحو (٥ر١) مليون وحدة سكنية ، منها حوالي (٢و٠) مليون وحدة سكنية في الريف . (٢)

وفي عام (١٩٧٨م) بلغ مقدار ذلك العجز (٥ر١) مليون وحدة سكنية نتيجة لتراكمات السّنوات السابقة . إضافة إلى (٠٠٠ر١٠٠) وحدة سكنية سنويّاً لمواجهة الزيادة الطبيعية في السكان وحالات الإخلاء والتجديد للمساكن الآيلة للسقوط . (٣)

أما في عام (١٩٧٩م) فالعجز يقدر بنحو (٤ر١) مليون وحدة سكنية في الحضر ، و(٤ر٠) مليون وحدة سكنية في الريف . (٤)

هذا ولقد أشار أحد الباحثين. أن عدد الوحدات السكنية المطلوبة في جمهورية مصر العربية لمواجهة الزيادة السكانية حتى عام ألفين الميلادي

---

(١) اتحاد مجالس البحث العلمي العربيّة ، أنماط البناء في الوطن العربي ، مرجع سابق ، ص٧٥ .

(٢) انظر :
- الشيخ ، فاطمة محمد الحفني ، مرجع سابق ، ص ٢٤ .
- مطاوع ، عيون عبدالقادر ، مرجع سابق ، ص١٦ .

(٣) مطاوع ، عيون عبدالقادر ، مرجع سابق ، ص١٠ .

(٤) الشيخ ، فاطمة محمد الحفني ، مرجع سابق ، ص ٦٨،٦٧ .

يقدر بنحو (٢٫٤٣٠٫٠٠٠) وحدة سكنية . [1]

الجدير بالذكر أن حدة المشكلة تظهر بوضوح في مدينة القاهرة . فلقد أوضحت العديد من الدراسات:أن اقليم القاهرة كان بحاجة إلى حوالي (٦٧٠) ألف وحدة سكنية خلال الفترة (١٩٦٥م - ١٩٧٥م) بخلاف العدد المطلوب لتعويض النقص الحاصل بسبب القدم ، وعدم الملاءمة للسكن . [2]

خامساً : في جمهورية اليمن الجنوبي :

تعاني جمهورية اليمن الجنوبي من نقص في الوحدات السكنية بالنسبة لعدد الأُسر . وكذا قصور معدل زيادتها مقارنة بمعدل التزايد السُّكاني .

والمثال على ذلك:ماحصل في مدينة عدن إذ بلغ عدد الطلبات المقدّمة للحصول على شقة في قائمة الانتظار حوالي (١٢٠٠٠) طلب . بينما عدد الشقق المراد بناؤها (٥٣٧٠) شقة خلال الخطة الخمسية الثانية (١٩٨١م - ١٩٨٥م). [3]

المطلب الثّاني :

ارتفاع الإيجارات :

إن سوق المساكن المؤجرة لا يختلف عن أي سوق آخر لخضوعه لعوامل العرض والطلب .

---

(١) مسعود ، مجيد ، مرجع سابق ، ص ١٥٦ .

(٢) أبوعياش ، عبدالإله ، مرجع سابق ، ص ١٧٢ .

(٣) الأُمم المتحدة ، حالة المستوطنات البشرية في جمهورية اليمن الديمقراطية الشعبية ، ملامح قطرية ، مرجع سابق ، ص١٦ .

ولاشك أن الطلب أكبر بكثير من العرض . ومن ناحية أخرى فإن أسعار العقارات وتكاليف البناء تأخذان اتجاهاً صعودياً باستمرار .

فهذان العاملان إضافة إلى الزيادة في متوسط الدخول يؤديان إلى تزايد الإيجارات باستمرار بمعدل يفوق زيادة الدخول في كثير من الأحيان .

وارتفاع الإيجارات يمثل أحد مظاهر المشكلة الإسكانية . فالغالبية من ذوي الدخل المحدود في كثير من الأقطار العربية من المستأجرين ، ويشكل الإيجار عبئاً ثقيلاً على ميزانية تلك الفئة ، نظراً لارتفاعه ، فقد يلتهم ثلث أو نصف دخولهم . وفي بعض الدول فاق هذا الإيجار قدرة متوسطي الدخل . (١)

هذا ولقد أصبح مستوى الإيجارات في بعض المدن العربية أكبر بكثير من مستوى إيجارات أكبر المدن الأوربية والأمريكية . (٢)

وارتفاع الإيجارات راجع لعوامل هي : (٣)

أولاً : زيادة الطلب الناجم عن الزيادة السكانية . وتجدر الإشارة أن الهجرة أحد العوامل التي يصاحبها زيادة سكانية ، ومن ثم زيادة الطلب على الوحدات السكنية .

---

(١) انظر :

- مسعود ، مجيد ، مرجع سابق ، ص ١٥٨ .
- مطاوع ، عيون عبد القادر ، مرجع سابق ، ص ٢٦ .

(٢) مسعود ، مجيد ، مرجع سابق ، ص ١٥٨ .

(٣) انظر :

- الجرداوي ، عبد الرؤوف عبد العزيز ، مرجع سابق ، ص٩١-٩٣ . ==

ثانياً : ارتفاع تكاليف البناء لارتفاع كل من أسعار مواد البناء ، وأجور العمال وثمن الأرض . الأمر الذي نجم عنه ارتفاع الإيجار بغية تغطية تكاليف البناء في مدة معقولة .

ثالثاً : نقص المعروض من الوحدات السكنية لعوامل منها : تقادم بعض الوحدات السكنية ، وعدم صلاحيتها للسكنى .

رابعاً : ارتفاع تكاليف المعيشة بصفة عامة .

خامساً : النظرة التفاؤلية لدى الملاك بأن القيمة الإيجارية ستظل كما هي عليه ، إن لم تكن قد ارتفعت . (١)

أما الأمثلة على ارتفاع الإيجارات فهي كثيرة اختير منها أعقدها لبيان مانحن فيه :

إذ وجد في الكويت (١٧) ألف وحدة سكنية خالية عام (١٩٧٩م)، في وقت تعاني فيه كثير من الأسر من تلك المشكلة ، نظراً لضآلة مقدرتهم على دفع

== — الشعبة الاقتصادية بدائرة التخطيط بإمارة أبوظبي ، التطورات الاقتصادية والاجتماعية لامارة أبوظبي ١٩٧٥-١٩٨٠م، (أبوظبي : مطبوعات الشعبة الاقتصادية بدائرة التخطيط ، ١٩٨٢م) ، ص١٠٩ .

(١) انظر :

— هلال ، عبد الغفار عوض ، مرجع سابق ، ص ١٥٧ .

— الشعبة الاقتصادية بدائرة التخطيط بإمارة أبوظبي ، التطورات الاقتصادية والاجتماعية لامارة أبوظبي ١٩٧٥-١٩٨٠ ، مرجع سابق ، ص ١١٢ .

القيمة الإيجارية المطلوبة لتلك الشقق . (١) ولاشك أن ذلك يمثل خسارة مادية لرؤوس الأموال المستثمرة في قطاع الإسكان ، في حين كان بالإمكان أن تدر عائداً لو وُجّهت إلى قطاعات أخرى ، وتزيد من دوران عجلة رأس المال . إضافة إلى أن بقاء تلك الوحدات خالية سيقلل من عمرها الإنشائي وبالتالي قيمتها المادية . (٢)

المطلب الثّالث :

ارتفاع درجة التّزاحم :

نظراً لقلة المعروض من الوحدات السكنية ، وارتفاع إيجار الموجود منها ، اضطر كثير من الأفراد إلى السكن مع بعضهم البعض في مساكن محدودة السعة . الأمر الذي أدى إلى ارتفاع درجة التزاحم .

ومن المناسب بيان كيفية قياس درجة التزاحم ، ومن ثم ذكر أمثلة لهذا المظهر ، والمساوئ له .

لذا جاءت النقاط المبحوثة في هذا المطلب على النحو التالي :

---

(١) مسعود ، مجيد ، مرجع سابق ، ص ١٥٢ .

وانظر :

- الموسى ، عبدالرسول علي ، مرجع سابق ، ص ٢١٧ .

(٢) انظر :

- هلال ، عبدالغفار عوض ، مرجع سابق ، ص ٢١ .
- الشعبة الاقتصادية بدائرة التخطيط بإمارة أبو ظبي ، <u>التطورات الاقتصادية والاجتماعية لامارة أبوظبي ١٩٧٥ - ١٩٨٠</u>، مرجع سابق ، ص ١١٢ .

أولاً : كيفية قياس درجة التزاحم .

ثانياً: أمثلة لارتفاع درجة التزاحم .

ثالثاً: مساوئ ارتفاع درجة التزاحم .

أولاً : كيفية قياس درجة التّزاحم : (١)

يعتبر اصطلاح درجة التزاحم اصطلاحاً نسبياً ، إذ تتفاوت سعة الحجرات ، ودرجة ملائمتها للسكن تفاوتاً بيناً .

ولقياس درجة التزاحم العديد من المؤشرات التي يمكن من خلالها قياس مقدار التزاحم القائم بالمساكن منها مايلي :

١ - متوسط عدد الأفراد للغرفة : يتم حساب هذا المتوسط بقسمة عدد السكان القاطنين بالمساكن على عدد الغرف بها . وهذا المقياس هو الأكثر شيوعاً .

٢ - متوسط نصيب الفرد من المساحة السكنيّة بالمتر المربع :

وهذا المقياس أقل انتشاراً لعدم توفر بياناته في كثير من الدُّول ، إلا أنه أكثر دقة من المقياس الأول ، لكونه يوضح حجم الوحدة بالنسبة لحجم

---

(١) انظر :

- زكي ، جمال ، فهمي ، نهى ، "الإسكان الريفي" ، المجلّة الاجتماعية القومية ، العدد الثالث،(سبتمبر ١٩٦٥) : ص١٤٥ .

- سعيد ، سلوى أحمد محمد ، مرجع سابق ، ص٩٧ .

الأسرة . فعدد أفراد الغرفة ليس دليلاً كافياً على التزاحم في ظل غياب معلومات عن مساحات الغرف .

ويلاحظ: أن كلا المعيارين السابقين عبارة عن متوسط ، وبالتالي فهما يخفيان ما يوجد عادة من تفاوت في درجات التزاحم بين فئات المساكن المختلفة .

٣ - عدد الأسر لكل مسكن : وهذا المقياس أقلّ أهمية من المؤشرين السابقين ، وأقل دقة منهما .

فمن الناحية العملية: نجد أن ظاهرة مشاركة أكثر من أسرة في مسكن واحد ليست شائعة مثل ظاهرة تكدُّس عدد كثير من الأفراد في وحدة سكنيّة صغيرة المساحة .

لذا فإن: المقياس الثاني يعطي صورة أوضح لما نحن فيه .

ثانياً : أمثلة لارتفاع درجة التّزاحم :

هناك العديد من الأمثلة على ارتفاع درجة التزاحم منها مايلي :

١ - في الدّول العربية : أشار تقرير صادر عن البنك الدّولي عام (١٩٧٩م) إلى أن عدد الأفراد في الغرفة الواحدة في الدول العربيّة يتراوح بين (٢٫٨) شخصاً في الجزائر ، إلى (١٫٩) شخصاً في الإمارات . (١)

---

(١) البنك الدّولي ، تقرير عن التّنمية في العالم ١٩٧٩ ، مرجع سابق ، ص ٥٢ .

٢ - في الأردن : لقد أشارت الخطة الخمسية للأعوام (١٩٧٥م - ١٩٨٠م) الى أن معدل اشغال الغرفة الواحدة (٢ر٥) شخصاً ، ويرتفع الى أكثر من (٦) أشخاص في مساكن ذوى الدخل المحدود . [1] وهو معدل يعد عالياً اذا قورن بمعدلات الدول المتقدمة . اذ كان يبلغ ذلك المعدل في الاتحاد السوفيتي (١ر٣) شخصاً ، وفي الولايات المتحدة الأمريكية (١ر٢) شخصاً ، وفي كندا (٠ر٦) شخصاً . [2]

وفي سنة (١٩٧٦م) بينت دراسة احصائية أخرى أن معدل عدد أفراد الأسرة ستة أشخاص ونصف وأن معدل التزاحم (٢ر٤) شخصاً في الغرفة ، وأن (٢٧٪) من المساكن مؤلفة من غرفة واحدة ، أما المؤلفة من غرفتين فنسبتها (٢٨٪) ، مع العلم أن بعضاً من تلك المساكن تصل مساحته الى (٢٥) متر مربع [3] ، وهي مساحة صغيرة وغير كافية .

هذا ولقد تبين أيضاً من ذلك الإحصاء وجود ظاهرة سكنى عائلة واحدة في غرفة واحدة ، وكذا سكنى أكثر من عائلة في وحدة سكنية واحدة . [4]

وفي عام (١٩٧٩م) تبين من نتائج عينة التعداد العام للمساكن والسكان أن متوسط عدد الأفراد في الغرفة يزيد عن أربعة أشخاص في (٢ر٤١٪) من المساكن ، وحوالي (٢ر٤) شخصاً في (٤٣٪) منها . [5]

---

(١) مسعود ، مجيد ، مرجع سابق ، ص ١٥٨ .

(٢) نفس المرجع ، ص ١٥٨ .

(٣) منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلامية ، مرجع سابق ، ص ٢٤٩ .

(٤) نفس المرجع ، ص ٢٤٩ .

(٥) محسن ، مروان ، "السكن والسكان في الوطن العربي" ، التنمية ، العدد ١٥٥ ، السنة ١٤ ، (نيسان ١٩٨٦م) : ص ٨٦ .

٣ - في مصر : اضطرت كثير من الأُسر للسكن مع غيرها في وحدة سكنية واحدة ، نظراً لوجود عجز في عدد المساكن ، بل إن الأمر وصل إلى سكنى أربعة أُسر في وحدة سكنية واحدة. (١)

أما بالنسبة لكثافة السكان في الكيلومتر المربع فهي مرتفعة أيضاً. فمثلاً بلغ متوسطها نحو (٢٤٠٠) نسمة في مدينة القاهرة في نفس العام وهو ١٩٧٦م ، وفي بعض أحيائها يرتفع ذلك المعدل إلى أكثر من (١٠٠ر٠٠٠) نسمة في الكيلو متر المربع . (٢)

والجدير بالذكر أن متوسط عدد الأفراد في الغرفة الواحدة في مدينة القاهرة قد ارتفع من (٢ر٤) شخصاً في بداية الستينات إلى (٢ر٨) شخصاً في مطلع السبعينات . (٣)

ثالثاً: مساوئ ارتفاع درجة التّزاحم :

إن ارتفاع درجة التزاحم له آثار غير حميدة ، إذ قد يؤدي إلى فسادٍ في الأخلاق ، وانحطاطٍ في السلوك الاجتماعي . فلقد أوضح أحد العلماء أنه كلما ارتفعت درجة التزاحم ، لفظ المسكن أفراده خارجه على صورٍ

---

(١) منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلامية ، مرجع سابق ، ص٢٥٠ .

وللمزيد انظر :

- الشيخ ، فاطمة محمد الحفني ، مرجع سابق ، ص٢٤ .

(٢) أبو عيانة ، فتحي محمد ، السكان والعمران الحضري ، (بيروت : دار النهضة العربية ، ١٤٠٤هـ / ١٩٨٤م) ، ص٣١٢ .

(٣) أبو عياش ، عبدالإله ، مرجع سابق ، ص ١٧٠ .

منها : إن الآباء يفضلون مقابلة أصدقائهم ، وقضاء أغلب أوقاتهم خارج المسكن .

وكذلك يحسن للأبناء اللعب خارج المسكن . وهو أمر يؤدي إلى تنشئتهم تنشئة غير صحيحة ، إذ الوالدان يفقدا السيطرة على أبنائهم أغلب الوقت، الأمر الذي يؤدي بهم إلى الانحراف . (١)

هذا ولقد أكّد العالم نفسه: وجود ارتباط بين العلاقات الأُسرية ودرجة التزاحم ، إذ كلما ارتفعت درجة التزاحم زاد توتُّر العلاقات الاجتماعية بين أفراد الأُسرة الواحدة . (٢)

وكذا وجود ارتباط بين درجة التزاحم والشعور بالتعب والإجهاد ، إذ كلما ارتفعت درجة التزاحم قلت المساحة المخصصة لكل فرد في الأُسرة للنوم والراحة ، وهو أمر ينعكس سلباً على درجة كفاءتهم وإنتاجهم. الأمر الذي ينجم عنه عادة انخفاض الدخل الفردي . (٣)

---

(١) انظر :

- زكي ، جمال ، فهمي ، نهى ، مرجع سابق ، ص ١٦ .
- الدياسطي ، فاروق حامد ، مرجع سابق ، ص ٤٩ .

(٢) زكي ، جمال ، فهمي ، نهى ، مرجع سابق ، ص ١٧ .

(٣) انظر :

- زكي ، جمال ، فهمي ، نهى ، مرجع سابق ، ص١٦ .
- الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والإحصاء والتشريع ، رؤية مستقبلية للاقتصاد المصري ، مرجع سابق ، ص ٥٢٥ .

المطلب الرّابع :

تدني المستويات الصّحية والإسكانية :

إن مشكلة الإسكان لاتنحصر في نقص عرضه ، وارتفاع كل من إيجاره ودرجة التزاحم فقط ، وإنّما تتعداه إلى سوء حالة الموجود منه ، والنقص في المنافع والخدمات الضرورية داخله .

فأحد أوجه مشكلة الإسكان يتمثل في عدم توفر الشروط الصحيّة والخدمات الضرورية في كثير من الوحدات السكنية الموجودة حاليّاً ، كافتقارها للماء الصالح للشرب ، ولشبكة الصرف الصحي ، والكهرباء . بل الأمر تعدى ذلك إذ إن هناك أحياء كاملة تعتبر غير صالحة للسكنى لقدمها ، ولرداءة تخطيطها . (١)

وفي هذا المطلب: سنتكلم عن أمثلة لهذا المظهر ، ثم نتكلم عن ظاهرة المساكن العشوائية . لذا جاءت نقاط البحث في هذا المطلب على النحو التالي :

أولاً : أمثلة على تدني المستويات الصحية والإسكانية .

ثانياً : ظاهرة المساكن العشوائية .

وذلك على النحو التالي :

---

(١) انظر :

- الدياسطي ، فاروق حامد ، مرجع سابق ، ص ٤٦ .
- مسعود ، مجيد ، مرجع سابق ، ص ١٥٣ .

أولاً : أمثلة على تدني المستويات الصّحية والإسكانيّة :

١ - في بعض الدّول العربية :

أشار البنك الدولي في إحصائية له إلى النسب المئويّة من السكان الذين تتوفر في مساكنهم المياه النقية الصالحة للشرب عام (١٩٧٥م)وكانت على النحو التالي في بعض الدول العربية : (١)

سوريا (٧٥٪) ، تونس (٧٠٪) ، مصر (٦٦٪) ، العراق (٦٢٪) ، المغرب (٥٥٪) ، السّودان (٤٦٪) ، الصّومال (٣٣٪) ، اليمن الجنوبي (٢٤٪) ، اليمن الشمالي (٤٪) .

٢ - في الأُردن :

لقد تبين من خلال إحصائية أُجريت عام (١٩٧٦م) أن (٣٥٪) من المساكن لا يتوفر الماء بها ، ولا يوجد بها حمام . وأن نصفها بدون تمديدات كهربائية . (٢)

وفي عام (١٩٧٨م) أُجريت دراسة على (٣٠٠ر٠٠٠) وحدة سكنية تبين أن ثلثها عبارة عن خيام وبيوت من الصفيح . (٣)

---

(١) البنك الدّولي ، تقرير عن التنمية في العالم ، مرجع سابق ، ص٥٢.

(٢) منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلاميّة ، مرجع سابق ، ص٢٤٩ .

وللمزيد انظر :

- اتحاد المصارف العربية ، التمويل الاسكاني في الوطن العربي ، مرجع سابق ، ص ٢٨ .

(٣) منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلاميّة ، مرجع سابق ، ص ٢٤٩ .

٣ - في الإمارات العربيّة المتحدة :

لقد أشارت إحدى إحصائيات عام (١٩٧٨م) إلى وجود مساكن غير صحية وغير مناسبة من الناحية الاجتماعية تقدر بنحو (٤٦٪) في مدينة أبو ظبي، و (٦٥٪) في مدينة العين . (١)

٤ - في سوريا :

بينت إحدى الدراسات التي أُجريت في بداية السبعينات أن معظم المساكن الريفية كانت تفتقر للمرافق الضرورية كالمرحاض والحمّام والمطبخ، وتفتقر أيضاً إلى المياه النقية ، والتمديدات الكهربائيّة ، وتمديدات الصرف الصحي والتي من شأنها المحافظة على الصحة . (٢)

٥ - في مصر :

قُدّر عدد المباني الآيلة للسقوط أو يقتضي الأمر إزالتها لرداءتها حوالي (٢٢٩) ألف وحدة سكنية عام (١٩٧٥م). زاد إلى (٣٠٠) ألف وحدة عام (١٩٧٦م). ثم إلى (٣٩٣) ألف وحدة عام (١٩٨٠م). ويتوقع أن تصل إلى (٥٨٩) ألف وحدة عام (٢٠٠٠م). (٣)

هذا ولقد تبين من خلال مسح للمساكن عام (١٩٧٠م) أن عدد المباني

---

(١) هلال ، عبدالغفار عوض ، مرجع سابق ، ص ١٥٣ .

(٢) مسعود ، مجيد ، مرجع سابق ، ص ١٥٤ ، ١٥٥ .

(٣) عزت ، نعمت محمد ، دراسة تحليلية لسياسات الاسكان في جمهورية مصر العربية ، (القاهرة : معهد التخطيط القومي ، ١٩٨٠م) ، ص ١٣ .

الآيلة للسقوط في مدينتي القاهرة والإسكندرية يقدر بنحو (١٤٠) ألف مبنى. (١)

أما المثال على نقص الماء والكهرباء فقد تبين من إحصاء أُجري عام (١٩٧٦م) أن ثلثي البيوت بدون ماء في داخلها ، وربعها بعيدة عن مصادر المياه ، ونصفها بدون كهرباء . بل إن الأمر أخطر من ذلك لوجود مجموعة من الناس تعيش في المقابر . (٢)

ومن المناسب الإشارة إلى ظاهرة المساكن العشوائية باعتبارها مثالاً لتدني المستويات الصحية والإسكانية وذلك على النحو التالي :

ثانياً: ظاهرة المساكن العشوائيّة :

لقد اضطر كثير من سكان المدن نظرا لتردي مستوياتهم المادية إلى العيش في أطراف المدن وفي أحياء متخلفة وظروف سكنية سيئة للغاية .

ولقد اتخذت هذه الأحياء تسميات مختلفة ، إذ يطلق عليها عشيشاً في دول الخليج العربي ، وصرائف في العراق ، وأحياء قصديرية في المغرب العربي . (٣)

---

(١) الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والإحصاء والتّشريع ، رؤية مستقبلية للاقتصاد المصري ، مرجع سابق ، ص ٥١٨ .

(٢) منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلامية ، مرجع سابق ، ص ٢٤٩ .

(٣) أبو عياش ، عبدالإله ، مرجع سابق ، ص ١٦٩ .



ولهذه الأحياء سمات عامّة أهمها : (١)

١ - إن أغلبية السكان من ذوي الدخل المنخفض .

٢ - ارتفاع معدل الجريمة والانحراف عن غيره من الأحياء .

٣ - انخفاض المستوى الصحي ، وارتفاع نسبة الأمراض ومعدل الوفيات .

٤ - ازدحام المنطقة بالمباني والسكان ، ورداءة تلك المباني والساحات والشوارع المحيطة بها . وقلة توفر المرافق الضرورية في تلك الأحياء .

والمثال على ظاهرة المساكن العشوائية مايلي :

لقد تبين من إحصاء عام (١٩٧٦م) في جمهورية مصر العربية أن أكثر من ثلث المساكن القائمة في الحضر تعتبر مساكن عشوائية يتعين إزالتها ، وإعادة تخطيط مناطقها . (٢)

إذاً نخلص مما سبق إلى أن المشكلة الإسكانية مشكلة ذات بعدين :

البعد الأول : فئة من السّكان ليس لديهم مسكن .

والبعد الثّاني : فئة أُخرى من السّكان لهم مسكن ، ولكن يتطلعون إلى أفضل منه .

أما مظاهر تلك المشكلة فهي: ارتفاع الإيجارات ، وارتفاع درجة التّزاحم ، وتدني المستويات الصّحية والإسكانية .

هذا وللمشكلة الإسكانية أسباب عديدة سنتناولها في الفصل التالي .

---

(١) الجرداوي ، عبد الرؤوف عبد العزيز ، مرجع سابق ، ص ٢٩ .

(٢) الشّيخ ، فاطمة محمد الحفني ، مرجع سابق ، ص ٢٣ .

الفصلُ الثّالث

أَسباب المشكلة الإِسكانيّة

المبحث الأوَل : مجموعة الأَسباب الاقتصاديّة.

المبحث الثّاني : مجموعة الأَسباب السّكانيّة والاجتماعيّة.

المبحث الثّالث : مجموعة الأَسباب الإِسكانيّة.

بعد أن تبين لنا : أن هناك مشكلة إسكانية تعاني منها كثير من الدول الإسلامية . يتناول هذا الفصل أسباب تلك المشكلة ، والتي يمكن تصنيفها إلى ثلاث مجموعات هي :

مجموعة الأسباب الاقتصادية وتشمل : ارتفاع التكاليف ، وتأثير الدخل الفردي ، ونقص رأس المال ، وانخفاض حجم الاستثمار ، وقصور مؤسسات التمويل .

أما المجموعة الثانية فهي مجموعة الأسباب السكانية والاجتماعية وتشمل : الزيادة السكانية ، والتغير الاجتماعي ، وسوء استخدام الأرض ، وأثر بعض الأنظمة والقوانين الوضعية .

أما المجموعة الثالثة فهي مجموعة الأسباب الإسكانية وتشمل : قصور السياسات الإسكانية ، ونقص المساكن الحالية .

هذا ولقد وضعت كل مجموعة في مبحث مستقل على النحو التالي :

المبحث الأول : مجموعة الأسباب الاقتصادية .

المبحث الثاني : مجموعة الأسباب السكانية والاجتماعية .

المبحث الثالث : مجموعة الأسباب الإسكانية .

المبحث الأول

مجموعة الأسباب الاقتصادية

وتتكون هذه المجموعة من ثلاثة أسباب . وُضِعَ كل سبب منها في مطلبٍ مستقلٍ على النحو التالي :

المطلب الأول : ارتفاع التّكاليف .

المطلب الثّاني : تأثير الدّخل الفردي .

المطلب الثّالث : نقص رأس المال ، وانخفاض حجم الاستثمار ، وقصور مؤسسات التّمويل .

المطلب الأول :

ارتفاع التّكاليف :

ارتفعت تكاليف البناء مقارنة بمستوى الدخول بصفة عامة في كثير من الدول الإسلامية . ومثال ذلك : تلك الزيادة المطّردة في تكاليف البناء في دولة الكويت والتي وصلت إلى نحو(١٠٪)سنويا ، مما أدى إلى ضعف مقدرة ذوي الدخول المتوسطة من بناء مساكنهم (١) .

هذا ولقد أشارت إحدى الدراسات أن تكلفة الوحدة الخاصة للمستوى فوق المتوسط قد زاد من (٥٤) ألف دينار في عام (١٩٧٥م) إلى (٩٠) ألف

---

(١) المنيس، وليد ، " الضوابط الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة في الطلب على السكن بالكويت" ، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية ، العدد ٤٢ ، (أبريل ١٩٨٥م - رجب ١٤٠٥هـ) : ص٧١ .

دينار عام (١٩٨٠م) ثم إلى (٩٩) ألف دينار عام (١٩٨١م) [١] .

. وخلال الفترة من (١٩٧٥م) إلى (١٩٨٠م) ارتفعت تكلفة المتر المربع للمستوى المتوسط من المباني من (٥٠) ديناراً إلى نحو (١٠٠) دينار ، وللمستوى فوق المتوسط من (٦٠) ديناراً إلى (١١٠) دينار ، وللمستوى الفاخر من (٧٠) ديناراً إلى (١٤٠) ديناراً [٢] .

ويشير تقرير من جمهورية اليمن الديمقراطية صادر عن وزارة الإسكان فيها عام (١٩٨٣م) أن هناك ارتفاعاً في تكاليف البناء مقداره عشرين ضعفاً على الأقل خلال الأعوام العشرة الأخيرة [٣] .

وهذا الارتفاع في التكاليف ناجم عن عوامل هي : ارتفاع سعر الأرض، وارتفاع أسعار مواد البناء، وللنقص في الأيدي العاملة المدربة، ولسيادة أساليب البناء التقليدية .

وفيما يلي دراسة تفصيلية لهذه العوامل :

أولاً : ارتفاع سعر الأرض :

تعاني كثير من الأقطار الإسلامية من ارتفاع حاد ومستمر في أسعار الأراضي . وصل في جمهورية مصر العربية - على سبيل المثال -

---

(١) المرجع السابق، ص٧١ .

(٢) الكندري، عبد الله رمضان، مشكلة الاسكان في دولة الكويت: دراسة تحليلية تقويمية ، (الكويت: قسم الجغرافيا بجامعة الكويت والجمعية الجغرافية الكويتية، جمادى الأول ١٤٠٦هـ/ فبراير ١٩٨٦م)، ص ١٣ .

(٣) الأمم المتحدة، حالة المستوطنات البشرية في جمهورية اليمن الديمقراطية الشعبية، مرجع سابق، ص٢١ .

إلى مايزيد عن الخمسة أضعاف في بحر عام ١٩٧٤م [1] .

ولقد تسبب ذلك في ما أشارت إليه إحدى الدراسات من أن نسبة تكلفة الأرض إلى إجمالي تكاليف المبنى قد ارتفعت من(٢٧٪)عام (٦٧/١٩٦٨م) إلى(٧٣٪) عام(١٩٧٤م)[2] .

ولا يعني ذلك أن الأرض المتاحة للبناء محدودة، ولكن اتجاه الأفراد بالاحتفاظ بها، وعدم استغلالها، وحجبها عن البناء يسبب هذا الارتفاع في التكاليف ، كما أنه يمثل عقبة في تنفيذ سياسات وخطط الإسكان عامّة ، وللفئات الفقيرة خاصة [3] .

وتنحصر أسباب هذا الإرتفاع في الدول المختلفة بما يلي [4] :

١ - ندرة المساحات الصالحة للبناء في بعض المناطق . وقد يرجع ذلك في بعض الدول لضعف الأجهزة الفنية لديها .

٢ - قلة توفر الوسائل السهلة للوصول إلى مواقع قريبة من المدينة .

٣ - قيام بعض الدول بشق الطرق وإقامة المنافع العامة في بعض المناطق

---

(١) انظر :
- منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلامية، مرجع سابق، ص٢٤٨ .

- الشيخ ، فاطمة محمد الحفني ، مرجع سابق ، ص٨ .

(٢) عزت ، نعمت محمد، مرجع سابق ، ص ٥١ .

(٣) الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والإحصاء والتّشريع ، رؤية مستقبلية للاقتصاد المصري، مرجع سابق، ص٥٦٤ .

(٤) انظر :
- الشيخ، فاطمة محمد الحفني ، مرجع سابق، ص٧٨ . ==

مّارفع من قيمة الأرض ، دون رفع قيمة الضريبة على الأراضي غير المستغلة في البناء ، وفي بعض المناطق هناك إعفاء من تلك الضريبة ، الأمر الذي أسهم بتجميد بعض الأراضي الصالحة للبناء بغية ارتفاع أسعارها .

٤ - قلة أصحاب الأرض في بعض الأماكن ، واحتكارها، وكثرة تقسيمها ، في أماكن أُخرى، الأمر الذي يتعذر معه جمع تلك الوحدات المتعدّدة في وحدة واحدة يمكن الإفادة منها معاً .

٥ - زيادة الأعباء التي تقع على أصحاب الأراضي في بعض مناطق التعمير الجديدة بتحميلهم نفقات المرافق العامة .

٦ - قلة توفر الإجراءات المناسبة الخاصة بشراء الأرض ، وغياب التشريعات المُنظّمة أو عدم صلاحيتها .

٧ - زيادة الطلب على المساكن بسبب النمو السكاني، والتنمية الصناعيّة وما صاحبها من جذب للعمالة .

٨ - أسهم كل من التضخم، وقلة الاستثمارات البديلة في هذا الارتفاع ،

== - أبرمز، تشارلز، مرجع سابق ، ص٣٣ .

- اتحاد المصارف العربية ، التمويل الإسكاني في الوطن العربي، مرجع سابق، ص ٣١ .

- الكندري، عبدالله رمضان، مرجع سابق، ص٢١ .

- الموسى، عبدالرسول علي ، مرجع سابق ، ص ١٦٥ .

- الجرداوي ، عبدالرؤوف عبدالعزيز ، مرجع سابق ، ص١٠٤ . ==

خاصة بعد دخول بعض المؤسسات التمويلية الكبيرة - كبيت التمويل في الكويت - في تلك المضاربات مما أدى إلى زيادة حدتها [(١)] .

٩ - لغرض إعادة تخطيط المدينة وتحسين مرافقها قامت بعض الدول بإنشاء مشاريع استلزمت نزع ملكية أراضي بعض الأفراد . الأمر الذي تسبب في قلة المعروض من الأرض الصالحة للبناء ، وزيادة الطلب عليها لدخول أولئك الأفراد إلى فئة الطالبين للأرض .

إلى جانب ذلك فإن الثمن الذي تقدمه الدولة لقاء ذلك قد يكون مرتفعاً رغبة من الدولة في التعويض الحسن لأولئك الأفراد [(٢)] ، مما زاد من القوة الشرائية لديهم ومكنهم من دفع مبلغ أكبر للأرض التي يريدون شرائها، وبالتالي ارتفاع سعر الأرض عامة [(٣)] .

هذا ولقد أسهمت العوامل الثلاثة الأخيرة في تزايد أسعار الأراضي في دولة الكويت ، بمعدلات سنوية تتراوح بين (٣٠٪) إلى (٣٥٪) خلال الفترة

- المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية ، "الأبعاد الاجتماعية للسكن الشعبي في العراق" ، البحوث الاجتماعية والجنائية ، العدد الأول، السنة ٨،٧ ، (١٩٧٨ - ١٩٧٩م) : ص ٥١ .

(١) انظر :

- الكندري، عبد الله رمضان ، مرجع سابق ، ص٢١ .

- الموسى ، عبد الرسول علي ، مرجع سابق ، ص١٦٥ .

(٢) - إضافة إلى أن هناك عوامل اجتماعية ونفسية وبيئية قد تكون من أسباب ارتفاع قيمة التعويضات .

(٣) انظر :

- الجرداوي ، عبد الرؤوف عبد العزيز، مرجع سابق ، ص١٠٤ .

- الكندري، عبد الله رمضان، مرجع سابق، ص ٢١ .

من عام (١٩٧٦م) إلى عام (١٩٨١م) [1] .

١٠ - تفضيل بعض الأسر سكنى دور خاصة نتيجة عدة عوامل اجتماعية - الأمر الذي أسهم في توسيع المدن أفقياً - مما أدى إلى ارتفاع سعر الأرض . ويعتبر هذا العامل أحد أسباب تخلف جانب العرض عن الحاجة الفعلية للوحدات السكنية ، ويرى البعض أنه بالإمكان تحاشيه عن طريق التوسع الرأسي والذي ينجم عن تطبيقه بعض المزايا والتي يمكن حصرها فيما يلي : [2]

إن الاتجاه نحو سكنى العمائر يهدف إلى بناء أكبر عدد من الوحدات السكنية (الشقق) على مساحة محدودة من الأرض، وفي هذا ترشيد لاستخدام رقعة الأرض ، والحد من التوسع الأفقي للمدينة .

كما ينطوي على وفر في مواد البناء ، فمعظم المباني أساساتها معدة لتحمل عدة طوابق، مما يعني انخفاض تكلفة الوحدة السكنية .

ويقلل من زيادة التوسع في شبكات الماء، والصرف الصحي، والكهرباء ، لكون التوصيلات قائمة في هذه المباني والتي سبق ربطها بشبكة المرافق

---

(١) الكندري، عبدالله رمضان ، مرجع سابق ، ص٢١ .

(٢) انظر :

- مسعود، مجيد، مرجع سابق، ص ١٥٤ .
- الدياسطي، فاروق حامد، مرجع سابق ، ص ٦٥ .
- حمزة ، غازي محي، "التنمية ومستقبل الإسكان الحضري"، الصناعة ، العدد الأول ، السنة ٤، (أبريل / ١٩٨٠م) : ص ٤٣ .

العامة للمدينة ، الأمر الذي يعني تخفيض تكلفة مد ، وتشغيل ، وصيانة تلك الشبكات الحيوية . والتوسع الرأسي قد يساعد على تقوية العلاقات الاجتماعية بين السكان ، نظراً لتقارب الوحدات السكنية .

والجدير بالذكر إنه أحياناً مايكون التوسع الأفقي المتمثل بالنمو الحضري والعمراني على حساب الأرض الزراعية ، في وقت يبحث فيه عن مناطق جديدة لاستصلاحها توسيعاً للرقعة الزراعية ، وتعد هذه المشكلة أحد العوائق التي تواجه برامج التنمية والتطوير في بعض مناطق الوطن العربي (١) .

ولتوضيح هذه المشكلة رقمياً (٢) ، نفرض أن العالم العربي سيحتاج إلى (٢٥) مليون وحدة سكنية خلال ربع القرن القادم ، مساحة كل وحدة مائة متر مربع تقريباً .

فالمساحة المطلوبة لاستيعاب تلك الوحدات تساوي إذاً ٢٥٫٠٠٠٫٠٠٠ × ١٠٠ = ٢٫٥٠٠٫٠٠٠٫٠٠٠ متر مربع . وتساوي أيضاً (٢٥٠٠) كيلومتر مربع .

والمساكن عادة تشغل حوالي ثلث مساحة المنطقة العمرانية - الاستخدامات الحضرية - معنى ذلك أن هذه المنطقة ستبلغ مساحتها حوالي (٧٥٠٠) كيلو متر مربع ، وهو رقم كبير يهدد الأرض الزراعية في العالم العربي (٣) .

---

(١) أبوعياش، عبدالإله ، مرجع سابق، ص١٧٣ .

(٢) المرجع السابق ، ص ١٧٣ .

(٣) المرجع السابق ، ص ١٧٣ .

والتوسع الرأسي إذا كان للحاجة ، وتوفرت معه الآداب الشرعيّة كالستر وغض البصر فلا يدخل تحت نطاق البناء المنهي عنه . إذ النهي جاء في البناء فوق الحاجة (١) .

ثانياً: ارتفاع أسعار مواد البناء :

ارتفعت أسعار مواد البناء نظراً لقلّة توفرها، وقلّة الاعتمادات المالية المخصصة لإنشاء مصانع لتلك المواد تكفي الحاجة لبناء المساكن. فكثير من الأقطار الإسلامية تعاني من نقص مزمن في كثير من مواد البناء الحيوية ، وعجز في قدرة مصانع مواد البناء المحلية على مواجهة التوسُّع العمراني (٢) . إذ وصل هذا العجز في الكويت – على سبيل المثال – إلى (٦٥٪) عام (١٩٨٠م)(٣) . وفي جمهورية مصر العربية شهد عام(١٩٧٩م) عجزاً في حجم إنتاج الإسمنت يقدر بـ (٢٨٣٢) ألف طن ، وفي عام (١٩٨٠م)قُدّر العجز بـ (٢٥٧٢) ألف طن (٤) .

---

(١) انظر الفصل السّادس ، ص (٢٣٠) .

(٢) انظر :

- الموسى، عبدالرسول علي ، مرجع سابق ، ص ٢١٩ .
- منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلامية، مرجع سابق، ص ٢٤٨ ، ٢٥٧ .
- بريز، جيرالد، مرجع سابق ، ص ٢٣٢ .
- مطاوع، عيون عبدالقادر، مرجع سابق ، ص ٧ .

(٣) الكندري، عبدالله رمضان، مرجع سابق ، ص١٢٥.

(٤) عزت، نعمت محمد، مرجع سابق ، ص٥٥ .

وبالتالي فكثير من الدُّول الإسلامية تعتمد اعتماداً كبيراً على مواد البناء المستوردة والتي تتسم بارتفاع أسعارها كأحد مظاهر التضخم في الدول المصدرة ، مما قلل من قدرة الأفراد على الاعتماد على مدخراتهم في بناء مساكنهم وخاصة ذوي الدخل المحدود .

وتعاني تلك الأقطار أيضاً من نقص في الصناعات المساندة كصناعة البلاط ، والطوب ، والدهانات [١] .

والجدير بالذكر إن قلة توفر مواصفات وطنية في معظم الدول الإسلاميّة قد ساهم باللجوء إلى المواصفات الأجنبية غير المناسبة لبيئة غالبيّة الدول الإسلامية ، الأمر الذي زاد في التكاليف ، بل وأعاق العمل نظراً لأن تلك المواصفات الأجنبية لم تأخذ باعتبارها قدرة العاملين في الدُّول الإسلامية ومفاهيمهم وتقاليدهم [٢] .

ثالثاً: النقص في الأيدي العاملة المدربة :

تعاني كثير من الدول الإسلامية كالإمارات العربية المتّحدة ، والسودان ، والكويت، ومصر، وجمهورية اليمن الجنوبي من نقص في الأيدي العاملة المدربة على أعمال البناء نظراً لقلة التعليم، والتدريب اللازمين لتخريج كوادر فنية، كافية ، ومؤهلة، وللهجرة غير المخططة للأيدي العاملة

---

(١) انظر:

- المنيس، وليد، مرجع سابق، ص ٦٦ .

- منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلامية ، مرجع سابق ، ص٢٥٢ .

(٢) منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلامية، مرجع سابق ، ص ٢٥٢ .

المدربة إلى الخارج ، مما أدى إلى عدم التمكن من زيادة الإنتاج [١] .

وهذا النقص أصبح من بين القيود التي تحدُّ من عملية التوسُّع في أنشطة الإسكان . فلقد تناول هذا الموضوع بحث ميداني في الكويت أجرته الإدارة المركزية للتدريب بمجلس الوزراء عام (١٩٧٤م)، وأثبت وجود نقص في اليد العاملة الفنية في قطاع البناء والتشييد ، يتراوح بين (٩ر١٢٪) إلى (٢٨٪)، وهو أمر أدى إلى تأخر إنجاز المشاريع الإسكانية [٢] .

والنقص في اليد العاملة المدربة يصاحبه عادة ارتفاع في أجور عمّال البناء، ومثال ذلك : ماحدث في مصر إذ إن أجور عمال السباكة والنجارة كانت على الترتيب (٤٢ر٢)و(٥٢ر٢) جنيه مصري إسبوعيّاً في عام (١٩٦٥م) ارتفعت إلى (٥ر٣١) و (٧٥ر٢٢) جنيه مصري إسبوعيّاً في عام (١٩٧٦م) أي بنسبة زيادة

---

(١) انظر:

- الشعبة الاقتصادية بدائرة التخطيط بإمارة أبوظبي، التطورات الاقتصادية والاجتماعية لإمارة أبوظبي، مرجع سابق، ص ١٠٩.

- معهد البحوث والدراسات العربية بالمنظمة العربية للتّربية والثقافة والعلوم، التحضر في الوطن العربي ،(المنظمة العربية للتّربية والثقافة والعلوم ،١٩٧٨م)، ص٢٣٨.

- مطاوع، عيون عبدالقادر، مرجع سابق، ص ٣٤ .

- الأمم المتّحدة ، حالة المستوطنات البشرية في جمهورية اليمن الديمقراطية الشعبية، مرجع سابق، ص ٧٥ .

- منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلامية، مرجع سابق، ص ٢٥٢ ، ٢٦٩.

- أبرمز، تشارلز، مرجع سابق، ص ٧٥ .

- بريز، جيرالد، مرجع سابق ، ص ٢٣٢ .

(٢) الجرداوي، عبدالرؤوف عبدالعزيز ، مرجع سابق ، ص ٢٤٨ .

فى عام(١٩٧٦م)، أي بنسبة زيادة قدرها (١٣٠٠٪)و (٩٠٠٪) تقريباً [١] .

رابعاً: سيادة أساليب البناء التّقليدية :

أسهمت أساليب البناء التقليدية المتبعة في كثير من الأقطار الإسلامية، إضافة إلى قلة توفر نماذج نمطية علمية سليمة [٢] في الحد من زيادة عرض المساكن. حتى ولو توفر المال والمواد في بعض منها ، إذ إن أساليب التقنية الحديثة تتميز بتخفيض التكلفة واختصار الفترة الزمنية [٣] .

وسيادة أساليب البناء التقليدية ترجع لقلة الاهتمام بالأبحاث والدراسات والتي نجم عنها العيوب التالية: [٤]

١ - فشل بعض المشروعات الاستثمارية ، لقيامها دون دراسة الجدوى الاقتصادية لها .

---

(١) لمزيد من الاطلاع أنظر :

- عزت ، نعمت محمد ، مرجع سابق ، ص ٦٣ .

(٢) لإنتاج أجزاء من المبنى كالأبواب والنوافذ .

(٣) انظر :

- مطاوع، عيون عبد القادر، مرجع سابق، ص ٢٩.

- منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلامية ، مرجع سابق ، ص ٢٢٠ ، ٢٥٧ .

(٤) انظر :

- الأمم المتحدة ، حالة المستوطنات البشرية في جمهورية اليمن الديمقراطية الشعبية ، مرجع سابق ، ص ٧٥ .

- البنك الدولي ، الاسكان : ورقة عن السياسة في قطاعه ، مرجع سابق ، ص ٢٢ .

٢ - تنفيذ مشاريع باهظة التكاليف.

٣ - وجود برامج وسياسات إسكانية لم تأخذ بعين الاعتبار أهمية الطلب الفعلي على الإسكان، الأمر الذي نجم عنه وجود ثغرة واسعة بين تكلفة ماينتج، وقدرة الأُسرة على أداء نفقاتها .

كذلك فإن إحدى العقبات التي تواجه تقدم الإسكان في الدول الإسلاميّة إن صناعة البناء الموجودة عادة محدودة، وغير منظمة، وفقيرة ماليّاً، ولاتشمل كل مايتطلبه البناء من تخصص، وبطيئة في تأقلمها واستيعابها للتقنية الحديثة، ويرجع ذلك إلى قصور في المقدرة الفنية والإدارية [1] .

فالباكستان مثلاً بإمكانها تنشيط صناعة السقوف وتطويرها، عن طريق التجارب والبحوث، لكن الأمر خلاف ذلك باتجاهها لاستيراد الصفائح الحديدية كبديل لذلك الإجراء، وفي سبيله تنفق ملايين الدولارات كل عام [2] .

كما أن أحد أسباب المشكلة الإسكانية في جمهورية مصر العربية - على سبيل المثال - خلال خطة عام (٧٥/١٩٧٦م) كان هو النقص في معدات البناء والتشييد الحديثة لشركات المقاولات، إضافة إلى الحالة السيئة لخطوط سكك الحديد، والطرق البرية، الأمر الذي أسهم في ارتفاع قيمة نقل مواد

---

(١) انظر:

- أبرمز، تشارلز، مرجع سابق، ص ٦١، ٦٨ .

- منظمة العواصم والمدن الإسلامية، الاسكان في المدينة الاسلامية، مرجع سابق، ص ٢٥٢ .

(٢) أبرمز، تشارلز، مرجع سابق، ص ٦٧ .

البناء لمناطق التعمير [1] .

هذا وإن من الشروط الأساسية لإدخال الصناعة في مجال البناء: وجود القاعدة المتينة للصناعة المحلية لمواد البناء ، وتوفر الهياكل الفنيّة الأساسية ،ووجود البرامج التدريبية لإيجاد كادر مؤهل فنياً وادارياً . وجميع تلك الشروط لا تتوفر بدرجة كافية في كثير من الدول الإسلامية ، الأمر الذي يمثل عقبة أُخرى تواجه تقدُّم الإسكان في تلك الدُّول [2] .

ونتيجة لعجز تلك الأساليب التقليدية عن الوفاء بحاجة الإسكان اتجهت بعض الدول الإسلامية لمحاكاة الدول الغربية ببناء مساكن على أسس تصميميّة نبعت من تلك الدول ولا تلائم سكان الدول الإسلامية ، وإنه لمن المحيّر أن تتمسك تلك الدول الإسلامية بتلك التصاميم والنماذج في وقت ترفضها البلدان الغربية لعدم ملاءمتها . ولقد أدى اتّباع أنظمة البناء الغربيّة ، ومايصاحبه من معايير وخصائص إلى ارتفاع تكاليف المباني [3] .

---

(١) مطاوع ، عيون عبدالقادر، مرجع سابق، ص ٢٩، ٣٥ .

(٢) الأمم المتّحدة ، حالة المستوطنات البشرية في جمهورية اليمن الديمقراطية الشعبية ، مرجع سابق، ص ٦٥ .

(٣) منظمة العواصم والمدن الاسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلاميّة ، مرجع سابق، ص ٢١٥ ، ٢٣٣ .

المطلب الثّاني :

تأثير الدّخل الفردي :

يُلاحظ في كثير من الدول الإسلامية أن من أهم عقبات توفير السكن للأفراد هو عدم قُدرة هؤلاء دفع ثمن للمسكن عند شرائه ، أو أجرته حالة استئجاره .

ويرجع ذلك لانخفاض الدخل الفردي لهؤلاء ، وارتفاع تكاليف السكن . إذ العلاقة طردية بين ثمن أو أجرة المسكن وتكاليف إنشائه . إضافة إلى أن الفجوة بين تكاليف السكن والدخل الحقيقي لكثير من السكان تزداد على مر الزمن (١) .

وتجدر الإشارة إلى أنه يجب ألا يتجاوز ما يدفعه الفرد للسكن عن (١٥٪) إلى (٢٠٪) من دخله وفقاً لقول الاقتصاديّين ، بينما لايتسنى لكثير من السكان سوى تخصيص القليل من دخولهم للسكن نظراً لاضطرارهم في كثير من الأحيان للخيار بين الطعام أو المأوى (٢) .

والمثال على ماسبق : أن تكلفة الشقة في جمهورية اليمن الجنوبي وصل إلى (١١٠٠٠) دينار يمني عام (١٩٨٣م) ، ولسداد هذا المبلغ في فترة عشرين سنة يتعين على المستفيد دفع قسط شهري مقداره (٤٦) ديناراً ،

---

(١) انظر :

- منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، <u>الاسكان في المدينة الاسلامية</u> ، مرجع سابق، ص ٢٤٨، ٢٥٧.

- مسعود ، مجيد ، مرجع سابق ، ص ١٦٠ .

(٢) أبرمز، تشارلز ، مرجع سابق ، ص ٥٥، ٥٦ .

وإذا فرض أن هذا المبلغ يمثل (٢٠٪) من دخل المستفيد ، والذي يجب أن يكون (٢٣٠) ديناراً في الشهر، وهو مبلغ لا يصل إليه أحد في أجهزة الدولة. أضف إلى ذلك أن الدخل الفردي هناك يخضع لضريبتين: إحداهما نوعية تصاعديّة والأُخرى ضريبة الدخل العامة [1] .

ومما يزيد من حدة المشكلة أنه غالباً ما يتحتم على الفرد أن يدفع ثمن المسكن نقداً عاجلاً وهذا أمر يحتاج لعدة سنوات ليتسنى ادخار مثل ذلك الثمن [2] .

ومن جهة أُخرى فإن زيادة الدخل الفردي لو حدثت طفرة فإنها قد تزيد من المشكلة أيضاً . إذ كلما ارتفع الدخل الفردي ارتفعت تكاليف البناء وارتفعت الإيجارات كما سبق القول .

ففي الكويت مثلاً: يعتبر زيادة الدخل الفردي عقب اكتشاف النفط أحد أسباب المشكلة الإسكانية هناك نظراً للتطلع إلى مسكن أفضل [3] .

كذلك الحال في الأُردن حيث زادت دخول الفئة المهاجرة للعمل في دول الخليج ، وتبع ذلك زيادة الرغبة في تحسين مستوى مساكنهم كالرغبة في اتّساع مساحتها، وتحسين مرافقها . وهو أمر أدى إلى زيادة الطلب على

---

(١) الأُمم المتّحدة، حالة المستوطنات البشرية في جمهورية اليمن الديمقراطية الشعبية، مرجع سابق، ص ٧٨ ، ٢١ .

(٢) أبرمز، تشارلز، مرجع سابق ، ص ٦١ .

(٣) انظر:

- الموسى، عبدالرسول علي ، مرجع سابق ، ص ١٦٢ .
- الكندري، عبدالله رمضان، مرجع سابق ، ص ١٠ .

الأراضي والمساكن المرتفعة التكاليف، مما قلل من الاستثمارات الموجّهة لمساكن ذوي الدخل المنخفض ، الأمر الذي نجم عنه عجز في هذا الجانب [١] .

المطلب الثّالث :

نقص رأس المال ، وانخفاض حجم الاستثمار ، وقصور مؤسسات التّمويل: [٢]

لقد انقسم خبراء الاقتصاد فيما يتعلق بالإنفاق على المشاريع الإسكانية لفريقين :

الفريق الأول : يرى أن هذه المشاريع عبارة عن استثمار ثابت ، ذي نفقات كبيرة ، قد تستهلك الأموال المخصصة للمشاريع الإنتاجية الأخرى كالصناعة، والزراعة ، وغيرهما. ولاتعطي عوائد سنوية كبيرة للأموال المستثمرة مقارنة بالاستثمار في المجالين السابقين (الصناعة والزراعة) . ويخلص هذا الفريق إلى أن الإسكان لا يستحق أن يكون له الأولويّة في الإنفاق، ويزعمون أن الاتجاه نحو الصناعة والزراعة سيتولد عنهما دخل جديد للأفراد

---

(١) اتحاد المصارف العربية ، التمويل الاسكاني في الوطن العربي، مرجع سابق، ص ٢٨ ، ٦٧ .

(٢) انظر :

- البنك الدولي، الإسكان : ورقة عن السياسة في قطاعه، مرجع سابق ، ص ٤ .
- معهد البحوث والدراسات العربية بالمنظمة العربيّة للتربية والثقافة والعلوم، التحضر في الوطن العربي، مرجع سابق، ص٥٦٨.
- الأمم المتحدة، حالة المستوطنات البشرية في جمهورية اليمن الديمقراطية الشعبية، مرجع سابق، ص ١٥ .

مما يُمكِنهم من دفع القيمة الإيجاريّة ، وهو أمر يعني حلاً لتلك المشكلة (١) .

وهذا الرأي هو الذي كان سائداً في أوساط مُخطّطي سياسة الجهات المهتمة بالمساعدات الدوليّة كالبنك الدُّولي (٢) .

الفريق الثّاني : وهو أقل تشدُّداً من الفريق الأول، حيث يرى: أن هناك مبرراً للإنفاق على بعض المشاريع الإسكانية ، شريطة أن يكون ذلك الإنفاق محدوداً (٣) .

هذا ولقد أكد كلا الفريقين أنه من العبث أن تقتطع الدول الفقيرة جزءاً كبيراً من أموالها لإنفاقها على الإسكان، خاصة وأنها تحتاج لتلك الأموال لإنفاقها على مشاريع التنمية الأُخرى كالصناعة، والزراعة ،وغيرها (٤).

إذن فخلاصة الرأيين هو : عدم الإنفاق بشكل موسع على المشاريع الإسكانية .

---

(١) انظر:

- الموسى، عبد الرسول علي ، مرجع سابق ، ص ١٥٨ .
- زيتون، محمد كامل، "موقع محدودي الدخل من الإسكان الاقتصادي" ، الأهرام الاقتصادي ، العدد ١٤٤ ، (فبراير ،١٩٧٤م) : ص١٢، ١٣ .

(٢) أبرمز، تشارلز، مرجع سابق ، ص ٩٣ .

(٣) انظر:

- الموسى، عبد الرسول علي ، مرجع سابق ، ص ١٥٨ .
- أبرمز، تشارلز، مرجع سابق ، ص ٩٣ .

(٤) الموسى، عبد الرسول علي ، مرجع سابق ، ص ١٥٨ .

وهذا الأمر يعني أن المشكلة الإسكانية ستظل قائمة إذا نُظر إليها من الوجهة الاقتصادية فقط، لا بغية تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية معاً والتي يعتبر توفير السكن أحد مفرداتها .

وهذا الأمر ناجم من أن التركيز في الماضي كان على التنمية الاقتصادية فقط دون التنمية الاجتماعية "بحجة تعظيم الموارد أولاً بالتنمية الاقتصادية ، لتأمين فائض يمكن الصرف منه على التنمية الاجتماعية (١) " .

ولكن ثبت من خلال تجارب كثير من الدُّول أن الأمر خلاف ذلك ، لما للتنمية الاجتماعيّة من دور فعّال في دفع عجلة التنمية الاقتصادية قدماً، وأن أفضل طريق للتنمية هو التنمية المتوازنة اقتصاديّاً واجتماعيّاً (٢) .

هذا عرض مجمل لهذا الموضوع وتفصيله على النحو التالي :

<u>أولاً : نقص رأس المال ، وانخفاض حجم الاستثمار :</u>

تحتاج مشروعات الإسكان لرأسمال كبير ، وهو أمر يمثّل عقبة أمام الكثير من الدول الإسلامية، لما تعانيه تلك الدُّول من انخفاض في دخلها القومي وبالتالي افتقارها لرؤوس الأموال التي يمكن توظيفها في هذا القطاع بصفة عامة ، ولتوفيره لذوي الدخل المحدود بصفة خاصة (٣) .

---

(١) "الخطط الإسكانية في الوطن العربي" ، الاسكان والتعمير ، مرجع سابق، ص ٦٤ .

(٢) المرجع السابق ، ص ٦٤ .

(٣) انظر:

- منظمة العواصم والمدن الإسلامية، الاسكان في المدينة الاسلامية، مرجع سابق، ص ١٠٧، ٢٢٠، ٢٤٨ . ==

فعلى سبيل المثال : أشار الدكتور روحي الشريف [1]: أن عدد المساكن التي يلزم بناؤها سنوياً حتى عام الفين ميلادي في ثلاث أقطار هي : الأردن، والعراق، ومصر ليتم اكتفاء تلك الدول من المساكن هي كما يلي:

الأردن تحتاج لبناء (١٨٠٠٠) وحدة سكنية . العراق تحتاج لبناء (١٦٠٫٠٠٠) وحدة سكنية . مصر تحتاج لبناء (٣٤٠٫٠٠٠) وحدة سكنية .

ولو فرض أن توزيع هذه الوحدات كما يلي :

(١٥٪)منها مكونة من غرفة واحدة ، مع مطبخ ، وحمام ، ومرحاض . (١٥٪) منها مكونة من غرفتين، مع مطبخ، وحمام، ومرحاض . (٦٠٪)منها مكونة من ثلاث غرف ، مع مطبخ ، وحمام، ومرحاض . (١٠٪)منها مكونة من أربع غرف ، مع مطبخ ، وحمام ، ومرحاض .

ثم فرض أن [2] :

(٦٥٪) من هذه الوحدات في الحضر ، و(٣٥٪) في الريف ، ومعدل تكلفة الوحدة عشرة آلاف دولار ، فإن المبالغ المطلوبة سنوياً لتوفير تلك الوحدات السكنية في كل من الأردن والعراق ومصر هي على الترتيب: (١٨٠ مليون دولار) و (١٦٠٠ مليون دولار) و (٣٤٠٠ مليون دولار) عام (١٩٧٨م). وهذه المبالغ

== — بريز ، جيرالد ، مرجع سابق ، ص ٢٣٢ .

(١) مدير مركز بحوث البناء – الجمعية العلمية الملكية – عمان، المملكة الأردنية الهاشمية.

انظر :

– منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلامية ، مرجع سابق ، ص ٢٥٠ ، ٢٥١ .

(٢) هذا الفرض بناء على احصائيات سابقة .

تشكل نسبة :(٤ر٨٪) و (٤ر١١٪) و (٤ر١٥٪) من الدخل القومي لتلك الدُول في ذلك العام على الترتيب . وهي نسبة من الصعب صرفها على هذا القطاع [1] .

اضافة الى أن الكثير من الدول الإسلامية تعتبر الإسكان أحد مكونات قطاع الخدمات، لا قطاع الصناعة ، مما يفقده الكثير من أهميته ، وبالتالي لا يدرج له المبالغ اللازمة ، مما يساعد على تفاقم المشكلة على مر الزمن [2] .

هذا فضلاً عن ضآلة مساهمة القطاع الخاص في الاستثمار في هذا القطاع في بعض الدول ، فالمستثمرون كثيرا مايترددون في توجيه مدخراتهم نحو عمليّات البناء لعوامل نفسية أو لبعض الإجراءات الإدارية المعقّدة التي تصادفهم عند إصدار رخص البناء، أو خشيتهم من نتائج لجان تقدير الإيجارات على المباني الحديثة ، فضلاً عن وجود القوانين العديدة التي تحد من حريّة الملاّك ، وقلة العائد المالي ، وتوفر فرص تحقيق ربح أعلى في الاستثمار في مجالات أُخرى ، إذ ليس هناك تناسب بين ماتدرُّه المساكن - خاصة مساكن ذوي الدخل المحدود - من ريع مقارنة بما تدره أوجه الاستثمار الأُخرى من أرباح في بعض الدول [3] .

---

(١) لمزيد من الاطلاع انظر :

- المرجع السابق ، ص ٢٥١ .

(٢) شهيب، كمال صبري، "الإسكان والتشريعات"، عالم البناء، (يوليو - أغسطس ١٩٨٥م) : ص ٤٢.

(٣) انظر:

- منظمة العواصم والمدن الإسلامية، الاسكان في المدينة الاسلاميّة، مرجع سابق، ص ٢٤٨. ==

وفي حالة عزمهم على ذلك يكون الاتجاه نحو الإسكان الفاخر، الذي يتسم بكبر عائده ، ونحو سياسة التمليك ، التي يعجز عنها ذوو الدخل المحدود ، نظراً لارتفاع ثمن تلك الوحدات . وبالتالي فمسئولية توفير المساكن لذوي الدخل المحدود تقع إذن على عاتق الحكومة المثقلة بكثير من المسئوليّات الحيوية أيضاً ، والتي على الإسكان أن يُنظّم علاقته معها من أجل الحصول على الأولوية في الاعتمادات المالية (١) .

الجدير بالذكر إن جزءاً كبيراً من الأموال المدخرة في مصارف الدُّول المتقدمة يستثمر في المجال العقاري ، بينما كثير من الأفراد في الدُّول الإسلامية يكون ادخارهم على شكل مجوهرات ونقود في العادة ، نظراً لعدم ثقتهم في المصارف (٢) .

ومما يزيد من حدة المشكلة إنه عند اضطرار الدول المعنية الاستدانة من الدول الغربية بغية تعويض ذلك النقص في رأس المال اللازم لمشاريعها نجد أن معظم تلك الأموال المستدانة توجه لمشاريع تدر عائداً أسرع مُقارنة بما تدره المشاريع الإسكانية، بغية الإسراع في سداد تلك الديون .

وبالتالي يعد هذا أحد العوامل المساهمة في نقص الأموال ومحدودية

== - أبرمز، تشارلز، مرجع سابق ، ص ١٢٥ .

(١) انظر :

- الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والإحصاء والتشريع ، رؤية مستقبلية للاقتصاد المصري ، مرجع سابق ، ص ٥٦١ .

- بريز ، جيرالد ، مرجع سابق ، ص ٢٣٣ .

(٢) أبرمز، تشارلز، مرجع سابق ، ص ٦١ .

الموارد الموجهة للاستثمار في هذا القطاع ، وهو أمر شائع في كثير من الدول الإسلامية .

لذا فإن هذا القطاع يعاني من انخفاض حجم الاستثمار، وزيادة أعبائه ، وقلة الاعتمادات المالية المخصصة له ، ولمشاريع المرافق العامة، والأمثلة على ذلك كما يلي :

١ - في السودان :

أدى ضعف الاعتمادات المالية المخصصة لتدعيم المرافق العامة في ميزانية الدولة إلى ضعف الأنظمة الحالية لمياه الشرب ، والكهرباء ، التي تزود بعض المدن، والضغط على المرافق العامة (١) .

٢ - في العراق :

يعتبر النقص في حجم المخصصات المالية لقطاع الإسكان أحد أسباب المشكلة هناك، حيث لم يزد عن (٢٪) من الناتج القومي قبل سنة (١٩٧٢م). وهي نسبة تقل كثيراً عما تخصصه كثير من الأقطار المتقدمة، حيث تبلغ (٥٪) من الناتج القومي تقريباً (٢) .

وتجدر الإشارة أن التقديرات أجمعت على لزوم بناء (١٥٠) ألف

---

(١) انظر:

- المرجع السابق ، ص ٦٤ .

- معهد البحوث والدراسات العربية بالمنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم ، التحضر في الوطن العربي ، مرجع سابق ، ص ٢٣٨ .

(٢) المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية ، "الأبعاد الاجتماعية للسكن الشعبي في العراق" ، مرجع سابق ، ص ٥٠ .

وحدة سكنية سنوياً في القطاع الحضري ، و (٣٠) ألف وحدة سكنية سنوياً في القطاع الريفي ، لحل أزمة السكن في القطر العراقي خلال عقدي الثمانينات والتسعينات ، وتبلغ تكلفة ذلك حوالي مليار دينار سنوياً ، وهو مبلغ يصعب تحمله في إطار الاقتصاد العراقي (١) .

٣ - في مصر :

لقد هبط حجم الاستثمار المخصص للإسكان من(٢ر٢٨٪) إلى (٥ر٨٪)خلال الفترتين من (٥٢/١٩٦٠م) إلى (٦٠/١٩٧٠م) (٢) .

هذا ولقد انخفض حجم الاستثمار في قطاع الإسكان والتعمير عن(٩٪) من جملة الاستثمارات المدرجة بالموازنة في السنوات (١٩٧١ - ١٩٧٩م) بينما المفروض أن لا تقل هذه النسبة عن (٢٠٪) من جملة الاستثمارات . كذلك فإن ضعف الاعتمادات المالية المخصصة لتدعيم المرافق العامة قد أسهم في زيادة حدة المشكلة الإسكانية في هذا القطر (٣) .

ثانياً: قصور مؤسسات التمويل :

إن كثيراً من الدول الإسلامية لاتزال تعاني وبصور متفاوتة من نقص في مجال التمويل الإسكاني ، سواء في مؤسساته ، أو هيكله ، أو

---

(١) مسعود، مجيد ، مرجع سابق ، ص ١٥٣ .

(٢) انظر :

- مطاوع ، عيون عبدالقادر ، مرجع سابق ، ص ١٥ .

- عزت ،نعمت محمد ، مرجع سابق ، ص٤٦ .

(٣) مطاوع ، عيون عبدالقادر ، مرجع سابق ، ص ١١ ، ٢٩ .

رسم السياسات الإسكانية والتي من شأنها توفير الأموال اللازمة [1] .

وصعوبة تمويل ذوي الدخل المحدود يمثل أحد الجوانب الحادة من جوانب الافتقار العام إلى مؤسسات التمويل الإسكاني . والافتقار للتمويل ، وضعف قنواته للأغراض الإسكانية هو أحد المصاعب التي تواجه الأفراد عامّة لبناء مساكنهم، أوتحسينها ، فالأسواق المالية غير متطورة ، وخاصّة مايتعلق بتمويل الإسكان، إضافة إلى أن كثيراً من الدُّول تفتقر إلى وجود سوق ثانوي منظم للرهونات العقارية . [2]

كذلك فإن معظم الدول الإسلامية لا تملك الأموال اللازمة لتمويل مشاريعها الإسكانية لانخفاض دخلها القومي، ونقص مواردها الماليّة [3] . ولأن معظم مصارفها التجارية لم تدخل مجال تمويل المستثمرين في الإسكان إلا مؤخراً مقارنة بدخولها في المجال التجاري والصناعي ، لقلة الخبرة في هذا

---

(١) اتحاد المصارف العربية ، التمويل الاسكاني في الوطن العربي، مرجع سابق، ص ١٣٠ .

(٢) انظر:

- البنك الدُّولي، الإسكان : ورقة عن السياسة في قطاعه، مرجع سابق، ص ٥٢ .
- البنك الدُّولي ، تقرير عن التّنمية في العالم ١٩٧٩م ، مرجع سابق، ص ٨٦ .
- اتحاد المصارف العربية ، التّمويل الاسكاني في الوطن العربي، مرجع سابق، ص ١٣٤ .

(٣) انظر:

- أبرمز، تشارلز، مرجع سابق ، ص ١٢٥ ، ١٧٤ .
- منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلامية، مرجع سابق، ص ١٠٧ .

المجال فمعظم المبادئ الأساسية لتمويل عمليات بناء المساكن لم تُهضم بعد ، ولقلّة توفر الأجهزة الفنية القادرة على التعامل مع هذا المجال ، إضافة إلى طول أجل القرض العقاري (١) .

وتفتقر بعض الدول إلى بنك للأراضي يقوم بشراء الأرض التي يمكن استخدامها في أغراض عمرانية لمعالجة المشكلة ، بل إن الأمر تعدى ذلك إذ إن هناك دولاً تحول قوانينها دون اتخاذ مثل ذلك الإجراء (٢) .

تلك بعض العقبات التي تعترض سبيل تمويل الاسكان، لذا يرى البعض أنه بإزالة تلك العقبات يتمكن الراغبون من تمويل طويل الأجل لبناء مساكنهم الحصول عليه من المؤسسات المالية وتسهيل ملكية المساكن (٣) .

ومن الأمثلة على ماسبق مايلي :

١ - في الأُردن :

لا يوجد في الأُردن (٤) سوى ثلاث جهات لتمويل الإسكان هي : مؤسسة الإسكان، والبنك العقاري العربي، والمؤسسة العقارية .

---

(١) انظر:

- اتحاد المصارف العربية ، التمويل الاسكاني في الوطن العربي، مرجع سابق، ص ٢١١ .

- أبرمز، تشارلز، مرجع سابق ، ص ١٣٦ .

(٢) البنك الدُّولي ، الاسكان : ورقة عن السياسة في قطاعه ، مرجع سابق، ص ٣٦ .

(٣) المرجع السابق ، ص ٣٧ .

(٤) اتحاد المصارف العربية ، التمويل الاسكاني في الوطن العربي، مرجع سابق ، ص ٦٨، ٢١ .

فمؤسسة الإسكان مؤسسة حكومية مواردها غير كافية لمواجهة الطلب المتزايد على التمويل الإسكاني . والبنك العقاري يوظف أغلب موارده في أغراض تجارية مصرفية . أما المؤسسة العقارية فلم تكن ذات فاعليّة أو نشاط يذكر .

وعموماً: فإن موارد تلك الجهات الثلاث غير كافية لمواجهة الطلب على التمويل الإسكاني . إضافة إلى محدودية مؤسسات التمويل في عمليّة جذب المدّخرات عامة ، والصغيرة منها خاصة، وتوجيهها للاستثمار الإسكاني . ومحدوديتها أيضاً في توفير التمويل اللازم لذوي الدخل المحدود (١) .

٢ - في السّودان :

إن مصادر تمويل الإسكان المعروضة والمستغلة حالياً في السودان لاتزال محدودة ولا تزيد عن (١٠٪) من الاحتياجات الحقيقية . ويرجع ذلك لعجز المصادر والاعتمادات المالية الحالية عن مقابلة تلك الاحتياجات (٢).

٣ - في الكويت :

تعتبر محدودية المؤسسات التمويلية في المجال الإسكاني في الكويت إحدى أسباب المشكلة الإسكانيّة هناك . فالبنك العقاري يعتمد في تمويله على الودائع المستثمرة ، وهي مصادر غير مؤكدة وغير متنامية

---

(١) المرجع السابق ، ص ٢١ .

(٢) "الخطط الإسكانية في الوطن العربي" ، الاسكان والتعمير ، مرجع سابق، ص٦٤ .

باطراد ، ومن ثم فدوره في زيادة العرض كان محدوداً . أما المصارف التّجارية فقد اقتصر تمويلها على المشاريع العقارية الصغيرة . (١)

ومن المناسب هنا طالما الحديث عن الكويت (وهي إحدى الدُّول ذات الفائض المالي) الإشارة إلى أن فوائض الأموال العربية مُساهمتها كانت محدودة في حل هذه المشكلة في الدول العربية نظراً لافتقار أغلب تلك الدول لهياكل مالية متخصصة تسهم مساهمة فعالة في الحد من هذه المشكلة عن طريق تلك الفوائض (٢) .

أما فيما يتعلق بالقطاع الخاص الأجنبي ودوره في تمويل الإسكان في الدول الإسلامية فهو علاوة على طلبه ضمانات كثيرة لايدخل إلا في المجالات ذات العائد المجزئ كالإسكان الإداري والفاخر، وخير دليل على ذلك تركز مشروعات الانفتاح الاقتصادي الخاصة بالإسكان في هذين المجالين في جمهورية مصر العربية (٣) .

---

(١) الكندري، عبدالله رمضان، مرجع سابق ، ص ١٨ .

(٢) اتحاد المصارف العربية ، التمويل الاسكاني في الوطن العربي، مرجع سابق، ص ١٣٠ .

(٣) الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والإحصاء والتشريع ، رؤية مستقبلية للاقتصاد المصري ، مرجع سابق ، ص ٥٦١ .

المبحث الثّاني

مجموعة الأسباب السّكانية والاجتماعية

وتتكون هذه المجموعة من أربعة أسباب . وضع كل سبب منها في مطلب مستقل ، لتصبح مطالب هذا المبحث على النحو التالي :

المطلب الأول : الزّيادة السّكانية .

المطلب الثّاني : التغيُّر الاجتماعي .

المطلب الثّالث : سوء استخدام الأرض .

المطلب الرّابع : أثر بعض الأنظمة والقوانين الوضعية .

ويضاف إلى هذه الأسباب ما يعود إلى عدم مراعاة الآداب الإسلاميّة في البناء على مايأتي تفصيله في الفصل السادس .

تلك هي الأسباب السكانية ، والاجتماعيّة مجملة ، وتفصيلها كمايلي:

المطلب الأول :

الزّيادة السّكانية :

تعاني معظم الدول الإسلامية من زيادة سكانية (لاتنال العناية الكافية لذا لا يستفاد منها) تزداد حدتها في المدن الرئيسة . وهو أمر يؤدي إلى ضغط على المساكن القائمة ، وزيادة الحاجة لوحدات سكنية جديدة نظراً للنمو السكاني المتعاظم .

ومما يزيد من حدة ذلك الأمر أن الأموال غير متوفرة للقيام بالوفاء بتلك الحاجة المتزايدة . وترجع تلك الزيادة السكانية للعوامل التالية :

أولاً : الزّيادة الطّبيعية :

وهي زيادة معدلات المواليد ونقص معدلات الوفيات ، وترجع تلك الزيادة للتحسن في المستوى الصحي وغيره (١) .

ثانياً: الهجرة من الرّيف إلى المدن :

تعتبر الهجرة أحد المظاهر الهامة لحركة السكان من الريف إلى المدن ، وهي ظاهرة عامة مرت بها كافة الدول ، وتمر بها معظم الدُّول الإسلامية حاضرا، تاركة آثاراً مختلفة اقتصادية واجتماعية ، ومن تلك الآثار اعتبارها أحد أسباب المشكلة الإسكانية ، فعدم التحكُّم في هجرة السكان من المناطق الريفية إلى المدن يعمل على زيادة سكان المدن ، وبالتالي زيادة حدة المشكلة الإسكانية .

وتُعرف الهجرة بأنها: " تغيير دائم لمكان الإقامة من بيئة إلى بيئة أُخرى بقصد الاستقرار ... (٢) " لدوافع اقتصادية ، أو اجتماعيّة ، أو سياسية ، أو كل ذلك مجتمعاً . وهي ظاهرة تعود لتزايد عوامل الجذب الاقتصادي إلى المدن من جهة ، وتزايد عوامل الدفع الاقتصادي من الرّيف من جهة أُخرى، وذلك ناجم عن عدم الأخذ بنظام توزيع المشاريع الاقتصاديّة والاجتماعية في مختلف البلاد . فالفقر والحاجة وقلة توفر كل من وسائل

---

(١) مطاوع ، عيون عبد القادر ، مرجع سابق ، ص ٩ .

(٢) القطب ، إسحق يعقوب، أبو عياش، عبد الإله ، النمو والتخطيط الحضري في دول الخليج العربي ، الطبعة الأولى (الكويت : وكالة المطبوعات، ١٩٨٠م) ، ص ١٤٦ .

الراحة ، وفرص العمل في الريف تدفع الناس حتماً للهجرة نحو المدن . (١)

كذلك فإن سوء توزيع الاستثمارات ، وانخفاض الإنتاج الزراعي في الريف لعدم تطوير أنظمة ذلك القطاع (القطاع الزراعي) عملا على إيجاد فجوة واسعة بين دخل الفرد في الريف ، ودخل الفرد في المدن (٢) .

والجدير بالذكر إن توطن غالبية المشاريع الصناعية في المدن يولد نوعين من فرص العمل هما : فرص عمل في تلك المشاريع الصناعية ، وفرص عمل متولّدة عنها، كفرص العمل في قطاع الخدمات وغيره . فتلك الفرص وغيرها كالفرص الناجمة من توطُّن مشروعات التنمية في تلك المدن أغرت الكثير من

---

(١) انظر :

- معهد البحوث والدراسات العربية بالمنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، التحضر في الوطن العربي ، مرجع سابق ، ٣٠/٢، ٧١/١ .
- "الآثار الاقتصادية والاجتماعية للهجرة" ، دراسات عمالية ، العدد ١٧ ، ١٨ (١٩٨٢م): ص ٢٥ .
- منظمة العواصم والمدن الإسلامية، الاسكان في المدينة الاسلاميّة، مرجع سابق، ص ٢٤٨ .
- اتحاد المصارف العربية، التمويل الاسكاني في الوطن العربي، مرجع سابق، ص ٩ ، ١٣ ، ١٤ .

(٢) انظر:

- "الآثار الاقتصادية والاجتماعية للهجرة" ، مرجع سابق ، ص ٢٥ .
- الشيخ، فاطمة محمد الحفني ، مرجع سابق ، ص٢٥ .
- منظمة العواصم والمدن الإسلامية، الاسكان في المدينة الاسلامية، مرجع سابق، ص ٢٤٩ .

العمال للهجرة إليها بحثاً عن الرزق وغيره ، دون أن يكون هناك عرض كاف من المساكن لإيواء أولئك المهاجرين ، الأمر الذي أدى الى نشوء تجمعات سكنية تفتقر للمرافق الضرورية (١) .

اضافة إلى توفر العوامل الاجتماعية الأخرى في المدن دون الريف ومن أهمها: توفر الخدمات الصحية والتعليمية ، والمراكز الاجتماعية ، وتوفر المرافق العامة كالماء والكهرباء ، إلى غير ذلك من مظاهر المدنيّة الحديثة .

ولقد أكدت بحوث عدة: إن معدل الهجرة (٢) تلك يفوق حاجة تلك المدن إليها، الأمر الذي أدى إلى وجود ظاهرة فائض قوة العمل في الحضر والتي تعد في نظر الاقتصاديّين أحد الأسباب المهمة لاختلال توازن في نمو وتطوُّر بنيان الاقتصاد القومي في الدول النامية . (٣)

---

(١) انظر:

- "الآثار الاقتصادية والاجتماعية للهجرة" ، مرجع سابق ، ص ٢٥ .
- الشيخ، فاطمة محمد الحفني ، مرجع سابق ، ص أ .

(٢) معدل الهجرة الصافية =

$$\frac{\text{عدد المهاجرين الى المنطقة} - \text{عدد المهاجرين من المنطقة}}{\text{جملة عدد سكان المنطقة}} \times ١٠٠$$

- وأهمية هذا المعدل توضيح الفروق الإقليمية بين مناطق الجذب ومناطق الطرد داخل الدولة . حيث تبدو مناطق الجذب ذات هجرة صافية موجبة ، بينما تبدو مناطق الطرد ذات هجرة سالبة . وقد توجد مناطق تتعادل فيها الهجرة الوافدة مع الهجرة المغادرة وبالتالي فإنها تكون مناطق استقرار سكاني .

(٣) "الآثار الاقتصادية والاجتماعية للهجرة" ، مرجع سابق ، ص ٢١ .

ومن أمثلة ذلك:ماحصل في مدينة أنقرة ، فخلال الفترة من (١٩٢٧ إلى ١٩٧٥م) زاد عدد سكانها (٣٢) مرة ، والهجرة من أهم عوامل تلك الزيادة ، حيث تكون مانسبته (٧٠ ٪) إلى (٧٥ ٪) من إجمالي السكان . وهذه الزيادة تفوق معدلات النمو في تركيا كلها [١] .

ولاشك أن هذا التزايد المستمر يؤدي إلى تدهور المرافق وعجزها عن تأدية خدماتها بالكفاءة المطلوبة .

ثالثاً: ارتفاع معدل الزّواج دون مقابلة ذلك بخطة إسكانية مناسبة :

قامت بعض الدول الإسلامية بتشجيع الزواج ، وهو أمر محمود تحث عليه الشريعة الإسلامية .

ومثال ذلك : التزام الحكومة الكويتية بتقديم منحة تبلغ (٢٠٠٠) دينارا كويتيا للراغب في الزواج. الأمر الذي أدى إلى نمو في عقود الزواج يبلغ (٤ر٢٪) خلال الفترة من (١٩٧٢م – ١٩٨٤م)،إلّا أنه لم يقابل ذلك نمو في مشروعات الإسكان، مما زاد في عدد الأُسر الجديدة التي فرضت نفسها على قائمة الطلب الإسكاني ، وبالتالي زيادة الحاجة للمساكن [٢] .

المطلب الثّاني :

التّغير الاجتماعي :

ساهم التغير الاجتماعي الذي حصل في كثير من الدول الإسلاميّة

---

(١) منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلامية، مرجع سابق، ص ٢٧٩ .

(٢) الكندري، عبدالله رمضان، مرجع سابق ، ص ١٠٠.

في زيادة الطلب على الوحدات السكنية . فمثلاً: التغير في طبيعة تركيب الأسرة ، من الأسرة الممتدة - حيث تسكن أكثر من عائلة في مسكن واحد - إلى الأسرة النووية - حيث يسكن في البيت الواحد عائلة واحدة - أدى إلى ارتفاع عدد الأسر بمعدل يزيد عن معدل عرض الوحدات السكنية ، وهو أمر أدى إلى تزايد الطلب الإسكاني [(١)] .

ويرجع هذا التغير الاجتماعي لعوامل هي [(٢)] : زيادة الدخل ، والتحسن المستمر في مستوى المعيشة ، وتطور التعليم عامة ، وتعليم المرأة خاصة . حيث أدت هذه العوامل إلى زيادة الطلب على

---

(١) انظر:

- اتحاد المصارف العربية ، التمويل الاسكاني في الوطن العربي ، مرجع سابق، ص ٥ .
- منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلامية ، مرجع سابق، ص ٢٤٨ .
- أبوعياش ، عبدالإله ، مرجع سابق ، ص ١٧١ .
- الأمم المتحدة ، حالة المستوطنات البشرية في جمهورية اليمن الديمقراطية الشعبية ، مرجع سابق، ص ٨ .
- الكندري، عبدالله رمضان، مرجع سابق ، ص ١١ .

(٢) انظر :

- الكندري، عبدالله رمضان، مرجع سابق ، ص ١١ .
- الموسى، عبدالرسول علي ، مرجع سابق ، ص ٤٦ .
- اتحاد المصارف العربية ، التمويل الاسكاني في الوطن العربي ، مرجع سابق، ص ٢٧ .
- منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلامية ، مرجع سابق، ص ٢٤٨ .

المساكن في دول إسلامية منها : الكويت والأردن .

المطلب الثّالث :

سوء استخدام الأرض :

إن كثيراً من الدول الإسلامية لا تعاني من ندرة الأرض ، ولكن لعدم قيامها بتوفير الأراضي الصالحة للبناء دور كبير في تزاحم السكان في مناطق معينة ، نظراً لعدم وجود البديل المناسب .

فالأرض تعتبر عنصراً أساسياً عند التفكير في إقامة مسكن ، لذلك فإن سوء استخدام الأرض يعتبر سبباً رئيساً لمشكلة الإسكان في كثير من تلك الدول ، ومن صور ذلك مايلي :

أولاً : القيام بالتّوسّع الأُفقي في البناء :

يسود في كثير من الدول الإسلامية نظام البناء الأُفقي - أي البناء على شكل وحدات سكنية منفردة - في بعض المناطق التي هي بأمس الحاجة للأرض .

وتجدر الإشارة إلى أن التوسع الرأسي - أي البناء على شكل عمائر متعددة الأدوار - أحد الحلول لمشكلة الإسكان ، خاصة في المناطق التي تعاني من ندرة الأرض . لكن هذا الجانب لم يلق اهتماماً كبيراً من جانب كثير من الدول الإسلامية ، كما هو حاصل في الدول المتقدمة ، نظراً لاختلاف الضوابط الاجتماعية والاقتصادية .

ومثالُ ذلك : ماحصل في بعض مناطق جمهورية مصر العربية ، حيث تُركِز

أغلب الجمعيّات التعاونية على اقامة مثل هذا النوع من البناء (١) .

ومُثال آخر هو : تفضيل الكويتيين المساكن المنفردة عن سكنى الشقق ، مما أدى الى زيادة حدة المشكلة ، والأعباء الواقعة على كاهل الدولة أيضاً (٢) .

ثانياً: وجود مساحات كبيرة من الأراضي غير المستغلة داخل المدن :

هناك مساحات كبيرة من الأراضي الفضاء داخل المدن محتفظ بها ، أو مخصصة لأغراض لاتحتاج الى موقع مركزي .

والمثال على ذلك : قيام بعض قطاعات القوات المسلّحة في جمهورية مصر العربية بشغل مواقع داخل مدينة القاهرة صالحة للسكنى (٣) .

المطلب الرّابع :

أثر بعض الأنظمة والقوانين الوضعية :

أسهمت بعض الأنظمة والقوانين الوضعية في زيادة حدّة المشكلة

---

(١) مطاوع ، عيون عبد القادر ، مرجع سابق ، ص ٢٦ ، ٣٠ .

(٢) انظر :

- المنيس ، وليد ، مرجع سابق ، ص ٦٩ .
- الكندري، عبد الله رمضان، مرجع سابق ، ص ١١ .

(٣) انظر:

- البنك الدّولي ، الاسكان : ورقة عن السياسة في قطاعه ، مرجع سابق، ص ١٦ .
- مطاوع ، عيون عبد القادر ، مرجع سابق ، ص ٢٦ .

الإسكانية ، ومن تلك الأنظمة والقوانين مايلي :

أولاً : هناك أنظمة تنص على أن يكون الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض المقامة عليها الوحدة السكنية كبيراً لحد ما (١) .

ثانياً: هناك أنظمة تنص على عدم الترخيص بتعلية المباني ، كما هو الحال في بعض مناطق جمهورية مصر العربية ، ودولة الكويت (٢) .

ثالثاً: هناك قوانين تحول دون إنشاء بنك للأراضي يقوم بشراء الأرض التي يمكن استخدامها في أغراض عمرانية لمعالجة المشكلة (٣) .

رابعاً: قيام بعض الدُول كجمهورية اليمن الجنوبي بتأميم البيوت الزائدة ، وتوزيعها على موظفي الدولة بإيجارات رمزية . الأمر الذي أسهم في الحد من استثمار القطاع الخاص في المشاريع الإسكانية (٤) .

خامساً: صدور عدة تشريعات في بعض الدول تتضمن الكثير من القيود على

---

(١) اتحاد المصارف العربية ، التمويل الاسكاني في الوطن العربي، مرجع سابق، ص ١٩٩ .

(٢) انظر:

- مطاوع ، عيون عبد القادر ، مرجع سابق ، ص ٣٠ .

- الغزالي ، عبد الحميد ، التخطيط الاقتصادي في ظل فائض استثماري ، الحالة الكويتية ، الطبعة الأولى ، (الكويت : دار القلم، ١٣٩٧هـ ١٩٧٧م) ، ٩٧/٢ .

(٣) البنك الدُولي ، الاسكان : ورقة عن السياسة في قطاعه ، مرجع سابق، ص ٣٦ .

(٤) الأُمم المتّحدة ، حالة المستوطنات البشرية في جمهورية اليمن الديمقراطية الشعبية، مرجع سابق، ص ٨ ، ٧٧ .

الملكية الخاصة ، وتخفيض الإيجارات، ومصادرة الأموال ، مما أدى إلى العزوف عن الادخار الموجه للاستثمار العقاري ، ومثال ذلك: ماحصل في جمهورية مصر العربية (١) .

إضافة إلى سلوك الدولة بمنهج التدخل الشديد ، وبسط سلطانها في شئون مواد البناء إنتاجاً ، واستيراداً ، وتوزيعاً ، وعدم واقعية بعض القوانين الوضعية المعمول بها . الأمر الذي أسهم في انكماش مشاركة القطاع الخاص ، وإحجام رأس المال عن هذا النشاط (٢) .

وقد تمّ في مصر عدة إجراءات متتالية لخفض الإيجارات لكي تتناسب مع مستويات الدخول المنخفضة لأفراد المجتمع إلا أن هذا الإجراء عليه عدة مآخذ هي (٣) :

---

(١) "الانفتاحيون يحاولون عرض القطاع العام للبيع ..."، جريدة القبس، مرجع سابق ، ص ١٣ .

(٢) مطاوع ، عيون عبد القادر ، مرجع سابق ، ص ٣٤ .

(٣) انظر :

- البنك الدُّولي، الإسكان: ورقة عن السياسة في قطاعه ،مرجع سابق،ص٣٤.
- عزت ، نعمت محمد ، مرجع سابق ، ص ٣٧ .
- الشيخ، فاطمة محمد الحفني ، مرجع سابق ، ص أ ، ٨ ، ٦٩ ، ٧٠ .
- "الانفتاحيون يحاولون عرض القطاع العام للبيع ..." جريدة القبس، مرجع سابق ، ص ١٣ .
- ريماوي ، وليد ، عز الدين ، محمد ، الصايغ ، جاسم ، "ديناميكية الإسكان (النموذج الكويتي)" ، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، العدد ١١ ، السنة ٣ ، (رجب ١٣٩٧هـ - يوليو ١٩٧٧م): ص ٥٤ . ==

١ - إنه لا يكون فعالاً لعلاج مشكلات الإسكان إلا لفترة محدودة تتسم بالتماسك الاجتماعي كفترة الحرب .

٢ - يتولد من جرّاء تطبيقه لفترة طويلة ظهور ظواهر غير مشروعة كتفشي ظاهرة خلو الرجل ، وتأجير الوحدات السكنية الخالية على أنها مفروشة . الأمر الذي أسهم بطرد محدودي الدخل من مساكنهم المستأجرة .

٣ - يعمل هذا الإجراء على الاتجاه نحو بيع الوحدات السكنيّة بدلاً من تأجيرها ، وبالتالي قلة المعروض للإيجار من الوحدات السكنية .

٤ - تقييد الإيجارات يؤدي غالباً لانخفاض عوائد قطاع الإسكان ، مُقارنة بما تدره القطاعات الأُخرى من عوائد . الأمر الذي يترتب عليه انصراف رؤوس الأموال عن الاستثمار في هذا المجال ، لاختلال نسبة العائد الاستثماري لذلك النشاط ، واتجاهها إلى مجالات استثمارية أُخرى ذات عائد أكبر ، مما يعني هبوط معدل بناء الوحدات السكنية ، الأمر الذي يؤدي إلى اتساع الفجوة بين العرض والطلب ، وبالتالي تفاقم المشكلة التي نحن بصددها .

٥ - احجام الملاّك عن القيام بأي ترميمات أو إصلاحات لمساكنهم المؤجرة رغبة في انهيارها ، ومن ثم إعادة بنائها واستغلالها

== - الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والإحصاء والتّشريع ، رؤية مستقبلية للاقتصاد المصري ، مرجع سابق ، ص ٥٥٣ .

- مطاوع ، عيون عبد القادر ، مرجع سابق ، ص ٣٣ ، ٣٤ ، ٥٢ .

بصورة أكثر فاعلية ، مما أدى الى زيادة معدل استهلاك تلك المباني ، ونقص عمرها الافتراضي ، وفي ذلك اهدار لرأس المال القومي بإمكان الدولة تحاشيه برفع ذلك التقييد .

هذا ولقد أشار أحد الباحثين إن جذور المشكلة الإسكانية في جمهورية مصر العربية ترجع إلى بداية الستينات عند صدور قانون تخفيض القيمة الإيجارية لجميع المساكن التي أُنشئت بعد أول يناير (١٩٤٤م) بنسبة (١٥٪)، وما تبع ذلك من قرارات مماثلة (١) .

والجدير بالذكر إنه لن تستطيع أي قوة أن تخفض الإيجارات ، إلا قوة الإنتاج الكبير لزيادة عرض الوحدات السكنية .

---

(١) "الانفتاحيون يحاولون عرض القطاع العام للبيع ..." ، جريدة القبس ، مرجع سابق ، ص ١٣ .

المبحث الثّالث

مجموعة الأسباب الإسكانية

وتتكون هذه المجموعة من سببين ، وضع كل سبب في مطلب مستقل كما يلي :

المطلب الأول : قصور السّياسات الإسكانية .

المطلب الثّاني: نقص المساكن الحاليّة .

وتفصيل ذلك كما يلي :

المطلب الأول :

قصور السّياسات الإسكانية :

تعاني كثير من الدول الإسلامية من قصور في السياسات الإسكانية ، ومظاهر ذلك مايلي (١) :

أولاً : عدم وجود خطط شاملة للإسكان تُحدّد الأولويّات والحاجات ، الأمر الذي نجم عنه أن هُناك سياسات وُجّهت توجيهاً سيئاً كإنفاق الموارد

---

(١) انظر:

- منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلاميّة ، مرجع سابق، ص ٢٤٨ .

- البنك الدّولي ، الاسكان : ورقة عن السياسة في قطاعه ، مرجع سابق، ص ٤ ، ٢٢ .

- مطاوع ، عيون عبد القادر ، مرجع سابق ، ص ١٦، ١٠٣ . ==

المحدودة لإنشاء مساكن فخمة مرتفعة الثمن لفئة من السكان .

ثانياً: عدم وجود سياسة إسكانية قصيرة أو طويلة الأجل في بعض الدُول لقصور الجهاز الإداري والتخطيطي لمواجهة متطلبات التوسع العمراني بمد شبكة المياه ، والكهرباء والصرف الصحي ، والهاتف ، وشق الطرق . فضلاً عن عدم وجود تخطيط شامل للمدن يبين تطورها واتساعها ، واتجاه ذلك الاتساع مستقبلاً . وقلة الاهتمام بوضع برنامج إسكاني يقوم على الدراسة العملية لواقع المجتمعات السكانيّة في المدن .

ولقد أسهم في ذلك عدم توفر الإحصائيات الدقيقة عن الأُسر وحجمها ، والناجم عن قلّة توفر الدراسات الاقتصادية والاجتماعية التي تساعد على التنبؤ بالتغيرات السكانية المتوقعة ، وعدم توفر الإحصائيّات الدقيقة أيضاً عن نوعية المساكن ، والوضع الإسكاني بصفة عامة ، لعدم وجود نظام للمعلومات الاحصائية الأساسية عن نشاط بناء المساكن (١) .

== - اتحاد المصارف العربية ، التمويل الإسكاني في الوطن العربي ، مرجع سابق ، ص ٣١ ، ٣٢ .

- الغزالي ، عبدالحميد ، مرجع سابق ، ٩٧/٢ .

- معهد البحوث والدراسات العربية بالمنظّمة العربيّة للتربية والثقافة والعلوم ، التحضر في الوطن العربي ، مرجع سابق ، ٧١/١ ، ٢٣٨ .

- "الخطط الإسكانية في الوطن العربي" ، مرجع سابق ، ص ٦١ .

- الجرداوي ، عبدالرؤوف عبدالعزيز ، مرجع سابق ، ص ٨٤ .

(١) انظر:

- معهد البحوث والدراسات العربية بالمنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم ، التحضر في الوطن العربي ، مرجع سابق ، ص ٢٣٨ .==

وقد ترتب على ذلك: عدم وجود سياسة مستقرة للإسكان على المدى الطويل، وعدم إعطاء الإسكان الأولوية في كثير من الخطط التنموية.

والأمثلة على قصور تلك السّياسات كثيرة منها :

١ - في الكويت :

قامت الحكومة الكويتية ببناء وحدات سكنية لذوي الدخل المحدود دون تخطيط مسبق لمُستحقّيها ، والزمن المطلوب لتنفيذ تلك الوحدات ، إضافة لارتكاب أخطاء فنية في اختيار الموقع ، وعدم تباين تلك الوحدات . وذلك ناجم من عدم ربط السياسة الإسكانية بسياسة التنظيم العمراني والمرافق العامة (١) .

٢ - في مصر :

عدم مراعاة إنشاء مدن سكنية عند إقامة المدن الصناعيّة نظراً لغياب العملية التخطيطية . وعدم مُراعاة إنشاء المساكن اللازمة للطلبة المغتربين عند التوسُّع في التعليم العالي (٢) .

== - " الخطط الإسكانية في الوطن العربي " ، مرجع سابق، ص٦١ .

- اتحاد المصارف العربية ، التمويل الاسكاني في الوطن العربي، مرجع سابق، ص ٣٢ .

(١) انظر:

- الجرداوي ، عبد الرؤوف عبد العزيز ، مرجع سابق، ص ٨٤ .

- الغزالي ، عبد الحميد ، مرجع سابق ، ٢/٩٧ .

(٢) مطاوع ، عيون عبد القادر ، مرجع سابق ، ص ٢١ .

ثالثاً : هناك سياسات متّبعة في بعض الدول لم تأخذ بعين الاعتبار أهمية الطلب الفعلي على الإسكان ، نظراً لغياب التخطيط المسبق ، وقلة كفاءة المخطّطين ، الأمر الذي أدى إلى وجود ثغرة واسعة بين ثمن ماينتَج من مساكن وقدرة غالبية الأسر على أداء ذلك الثمن المرتفع ، نظراً لارتفاع التكاليف ، إلى غير ذلك من الأمثلة التي لم تراع قدرة الأفراد المالية .

ومثال ذلك : قيام جمهورية اليمن الجنوبي عام (١٩٨٣م) بتخصيص مليون دينار في البنك المركزي لتقديم قروض إسكانية للأفراد، وحدّدت فترة السداد بعشرة سنوات كأحد شروط الاقتراض ، وهي فترة قصيرة يصعب الالتزام بها غالباً (١) .

رابعاً: عدم وجود تنسيق بين جهود الجهات المسئولة عن الإسكان في بعض الدول ، وهو أمر نجم عنه تبعثر جهود تلك الجهات ، وتضاربها مما أفقد الخطة وحدتها .

ومثال ذلك : ماحصل في دولة الكويت حيث عَمِلَ هذا المظهر على زيادة حدة مشكلة إسكان ذوي الدخل المحدود (٢) .

---

(١) الأمم المتحدة ، حالة المستوطنات البشرية في جمهورية اليمن الديمقراطية الشعبية ، مرجع سابق، ص ٢٢ .

(٢) الجرداوي ، عبد الرؤوف عبد العزيز ، مرجع سابق، ص ٨٤ .

المطلب الثّاني :

نقص المساكن الحالية :

يعتبر نقص المساكن الذي تعاني منه كثير من الدول الإسلامية أحد أسباب المشكلة .

ويرجع هذا النقص للعوامل التالية :

أولاً : وجود عجز متراكم في عدد الوحدات السّكنية :

ويرجع هذا العجز لعوامل منها : عدم تدخُّل كثير من الدول لعلاج تلك المشكلة إلا مؤخراً [1] .

ثانياً: تزايد عدد المباني المستهلكة :

هُناك تزايد في عدد المباني المستهلكة في الوطن العربي نظراً لما يلي [2] :

---

(١) اتحاد المصارف العربية ، التمويل الاسكاني فى الوطن العربي، مرجع سابق، ص ٦٧ .

(٢) انظر:

- علاّم ، أحمد خالد ، مرجع سابق ، ١٩٨ .
- عبدالرحمن ، جابر جاد ، اقتصاديات التعاون ، (القاهرة : دار النهضة العربية ، ١٩٦٦م) ، ١٩٠/١ .
- الأمم المتّحدة، حالة المستوطنات البشرية في جمهورية اليمن الديمقراطية الشعبية، مرجع سابق، ص ٨ ، ١٥ ، ٧٧ .
- الشيخ ، فاطمة محمد الحفني ، مرجع سابق ، ص ٣ . ==

١ - تقادم تلك المباني ، وبالتالي تردي حالتها نظراً لانقضاء عمرها الافتراضي .

٢ - القصور في الصيانة ، وانخفاض مستوى الإصلاحات ، لعوامل أهمها : تطبيق بعض القوانين الوضعية كتقييد الإيجارات ،والتأميم .

ومُثال ذلك : إن التأميم أسهم في تزايد نسبة المباني التي تحتاج إلى إصلاحات عاجلة في جمهورية اليمن الجنوبي ، قُدّرت تلك النسبة بحوالي(٥٠٪)من الأبنية السكنية المؤمّمة عام (١٩٨٣م) .

ثالثاً: نزع الملكيّات ، وهدم البيوت : (١)

تقوم كثير من الدول الإسلاميّة باللجوء لمثل هذا الإجراء لما تقتضيه مشروعات إعادة البناء ، كإقامة المرافق وإنشاء الطرق في المدن خاصة . إضافة إلى أن هناك الكثير من المساكن غير صالحة للسكنى ، الأمر الذي يستوجب إزالتها .

== - الموسى، عبد الرسول علي ، مرجع سابق ، ص ٢١٩ .

- بريز، جيرالد، مرجع سابق، ص ٢٣٢ .

- البنك الدّولي ، الاسكان : ورقة عن السياسة في قطاعه ، مرجع سابق، ص ٣٤ .

(١) انظر :

- بريز، جيرالد ، مرجع سابق، ص ٢٣٢ .

- الموسى، عبد الرسول علي ، مرجع سابق ، ص ٢١٩ ، ١٤٤ .

- منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الاسكان في المدينة الاسلاميّة، مرجع سابق، ص ٢٤٨ .

والمثال على ذلك : ماحصل في الكويت حيث يعتبر هذا العامل أحد أسباب مشكلة إسكان غير الكويتيين نظراً لتواجدهم في تلك المساكن .

رابعاً: هبوط المعدل السّنوي لعدد الوحدات المنفّذة :

تعاني كثير من الدول الإسلاميّة من هبوط في المعدل السنوي لعدد الوحدات المنفّذة مقارنة بالمعدل العالمي والذي ينحصر بين (٧ - ١٠) وحدة سكنية لكل ألف [1] .

والمثال على ذلك : هبوط هذا المعدل في جمهورية مصر العربية من (٧) وحدات في المتوسط في الفترة مابين (١٩٥٢ - ١٩٦٠م) إلى (٢٫٥) وحدة في المتوسط في الفترة مابين (١٩٦٠ - ١٩٧٢م) [2] .

إذاً نخلص مما سبق : أن للمشكلة الإسكانية التي تعاني منها الدُّول العربية أسباب عديدة يمكن إجمالها بما يلي :

١ - أسباب اقتصادية : ومن أهمها : ارتفاع التكاليف، وتأثير الدخل الفردي، ونقص رأس المال ، وانخفاض حجم الاستثمار، وقصور مؤسسات التمويل.

٢ - أسباب سكانية واجتماعية : ومن أهمها: الزيادة السكانية ،والتغير الاجتماعي ، وسوء استخدام الأرض ، ووجود بعض الأنظمة والقوانين الوضعية .

٣ - أسباب إسكانية : ومن أهمها: قصور السياسات الإسكانية ، ونقص المساكن الحالية .

تلك هي المشكلة وأسبابها . فماهو علاجها ؟ هذا ماسيتناوله البحث في الفصول الثلاثة القادمة .

---

(١) مطاوع ، عيون عبدالقادر ، مرجع سابق ، ص ١٥ .

(٢) المرجع السابق ، ص ١٥ .

الفصلُ الرّابع

صيغُ توفير السّكن لغير الفقراء

المبحث الأُول : صيغ البيع.

المبحث الثّاني : الإجارة.

المبحث الثّالث : المشاركة المنتهية بالتّمليك .

المبحث الرّابع : الجمعيات التّعاونية لبناء المساكن.

المبحث الخامس : القرض.

بعد أن تبين لنا أهمية السكن ، ومدى الاهتمام به ، وأن هناك مشكلة تعاني منها كثير من الأقطار الإسلامية متمثلة في نقص المعروض من الوحدات السكنية وغيره من المظاهر التي سبق إيضاحها ، يرى الباحث أن الشريعة الإسلامية تحمل في طياتها علاجاً لتلك المشكلة .

فلقد حثّ الإسلام على توفير السكن بصورة مباشرة أو غير مباشرة عن طريق الحث على استيفاء الحوائج الأصلية .

وهذا الحث يجعل الفرد يعمل على توفيره بقدراته الخاصة ، ويستعين بغيره بطرق مشروعة على ذلك . وإن غيره - سعياً وراء الربح المشروع والحث على قضاء حوائج المسلمين - يعمل على مساعدة الراغبين في السكن ، وعلى تقديم خدماته لهم بصيغ مختلفة .

كما أن ولي الأمر بصفته مسئولاً عن سياسة أمور الدنيا وتحقيق المصالح المعتبرة شرعاً يسعى لمساعدة كلتا الطائفتين في تحقيق مصالحهما وفقاً لما هو متاح له من إمكانيات ، ولتحقيق العدل بينهما تبعا للنظم المشروعة المحققة لهذه العدالة .

ومن الوسائل المشروعة لتوفير السكن في المجتمع مايناسب الأغنياء ، ومنها ما يناسب الفقراء .

وسوف يتناول البحث في الفصل الرابع والخامس صيغ توفير السكن للأغنياء والفقراء على الترتيب .

ولقد قدمت الفئة القادرة على غيرها لأن الغنى في الشريعة هو الأصل ، باعتبار أن الإنسان يجب أن يكون مستغنياً عمن سواه ، ولقوله صلّى اللّه

عليه وسلّم: "اليد العليا خير من اليد السفلى ...، ...، ..." (١) . إضافة إلى الأحاديث الكثيرة التي تحث الفرد على العمل ، وطلب الرزق كأحد أسباب الغنى (٢) . كما وأن الصيغ الخاصة بتوفير السكن للفقراء وغير القادرين تهدف إلى الوصول بهم مع غيرها من وسائل علاج الفقر والحاجة إلى حد الغنى .

ومن المناسب قبل التعرُّف لصيغ توفير السكن للأغنياء تعريف الغني عند الفقهاء وهو كما يلي : -

عرّف الفقهاء الغني بتعاريف مختلفة كما يلي :

١ - عند الحنفية : هو من ملك قدر نصاب فاضل عن حاجته الأصلية من أي مال . (٣)

٢ - عند المالكية : هو من ملك كفايته لمدة سنة . (٤)

---

(١) البُخاري ، مرجع سابق ، ١٣٩/٢ .

(٢) لمزيد من الاطلاع انظر :

- يونس ، عبدالله مختار ، الملكية في الشريعة الاسلامية ودورها في الاقتصاد الاسلامي ، الطبعة الأولى ، (الإسكندرية : مؤسسة شباب الجامعة ، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م) ، ص ٣٨٥ - ٣٨٨ .

(٣) انظر :

- الكاساني ، مرجع سابق ، ٤٨/٢ .

- ابن الهمام ، كمال الدّين محمد بن عبدالواحد ، شرح فتح القدير ، الطبعة الأولى ، (مصر : شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده ، ١٣٨٩هـ = ١٩٧٠م) ، ٢٧٧/٢ .

(٤) الدّسوقي ، محمد عرفة ، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ، (القاهرة : دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع) ، ٤٩٤/١ .

٣ - عند الشّافعية : من كانت عنده الكفاية في عمره الغالب ، وهو اثنان وستون سنة . إلا إذا كان له مال يتجر فيه ، فيعتبر ربحه في كل يوم (١) .

٤ - عند الحنابلة : الغني هو " الذي يملك خمسين درهماً أو قيمتها من الذهب ، أو وجود ما تحصل به الكفاية على الدوام من كسب ، أو تجارة ، أو عقار ، أو نحو ذلك ." (٢)

مما سبق نلحظ : إن الشخص الذي يستطيع دفع ماعليه من التزامات مالية لشراء حاجاته الأصلية على المدى الطويل أو القصير يعتبر غنياً عند الفقهاء .

والسؤال الآن عن الصيغ الإسلامية لتوفير السكن لهذه الفئة ؟ هذا ماسيتناوله البحث كما يلي :

---

(١) انظر :

- النّووي ، محي الدين يحيى بن شرف ، المجموع شرح المهذب ، (المدينة المنورة : المكتبة السلفية) ، ١٩٠/٦ - ١٩٦ .

- الشّربيني ، محمد الشربيني الخطيب ، مغني المحتاج الى معرفة معاني ألفاظ المنهاج ، (مصر : شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده ، ١٣٧٧هـ = ١٩٥٨م) ، ١٠٧/٣ ، ١٠٨ .

(٢) ابن قدامة ، أبو محمد عبدالله بن أحمد بن محمد ، المغني ، تصحيح : محمد سالم محيسن وشعبان محمد إسماعيل ، (الرياض : مكتبة الرياض الحديثة ، ١٤٠١هـ - ١٩٨١م) ، ٦٦١/٢ .

وانظر :

- البهوتي ، منصور بن يونس بن إدريس ، كشاف القناع عن متن الاقناع ، مراجعة وتعليق : هلال مصيلحي مصطفى هلال ، (الرياض : مكتبة النصر الحديثة) ، ٢٧٢/٢ .

صيغ توفير السّكن لغير الفقراء :

هناك عدة صيغ لتوفير السكن لغير الفقراء ، وهذه الصيغ تقع ضمن عقود المعاوضات ، ماعدا القرض ، إذ يقع القرض ضمن عقود الإرفاق . لذا جرى وضعه في نهاية الفصل ليتصل بما بعده في الفصل القادم المشتمل على صيغ يدخل أغلبها ضمن عقود الإرفاق .

ولقد رُتّبت هذه الصيغ وفقاً للترتيب المعروف في كتب الفقه ، وللسهولة في التمويل . إذ جاءت مباحث هذا الفصل على النحو التالي :

المبحث الأول : صيغ البيع .

المبحث الثّاني : الإجارة .

المبحث الثّالث : المشاركة المنتهية بالتّمليك .

المبحث الرّابع : الجمعيات التّعاونية لبناء المساكن .

المبحث الخامس : القرض .

المبحث الأول

صيغ البيع

للبيع أربع صيغ تسهم في توفير السكن ، وضعت كل صيغة في مطلب مستقل كما يلي :

المطلب الأول : البيع الحال .

المطلب الثّاني : البيع بالتّقسيط .

المطلب الثّالث : بيع المرابحة للآمر بالشّراء .

المطلب الرّابع : الإجارة المنتهية بالبيع .

المطلب الأول :

البيع الحال :

جاءت تسمية هذا المطلب بالبيع الحال للتفريق بينه وبين بيع التقسيط الذي يدخل ضمن بيع الأجل .

فتستطيع مؤسسات التمويل من خلال هذا العقد من توفير السكن للمحتاجين من أفراد المجتمع القادرين على الدفع حالاً . وذلك من خلال قيامها ببناء وحدات سكنية بمواصفات وأثمان مختلفة تناسب مختلف الرغبات وفئات الدخول ، بعد دراسة لاحتياجاتهم وقدراتهم على الدفع والأساليب المناسبة لحثهم على شراء ما يناسبهم . وكذلك الأمر بالنسبة لأرباب الأموال، إذ يستطيع كل منهم حسب إمكانياته المالية بناء وحدات سكنيّة ، ومن ثم القيام ببيعها مساهمة في تخفيف حدة المشكلة . ويحُثّهم ولي الأمر حين تكون حاجة لذلك .

المطلب الثاني :

البيع بالتّقسيط :

البيع بالتقسيط هو: أحد صور البيع المؤجل ، الذي يقتضي فيه تأخير تسليم بدل عن بدل آخر . وهو بيع السداد فيه يكون على شكل أقساط متفق عليها بين البائع والمشتري (أو المصرف والعميل) ، وتمكين المشتري من حيازة السلعة والانتفاع بها ، وتنتقل الملكية للمشتري بمقتضى العقد. (١)

هذا ولقد جاءت مسائل البحث في هذا المطلب مرتبة على النحو التالي :

أولاً : معنى التّقسيط لغةً .

ثانياً: تعريف بيع التّقسيط اصطلاحاً .

ثالثاً: مشروعية بيع التّقسيط .

رابعاً: دور بيع التّقسيط في توفير السّكن .

خامساً: اعتراضات اقتصادية على بيع التّقسيط ومناقشتها .

وتفصيل ذلك كما يلي :

---

(١) انظر :

- مجلس الفكر الإسلامي في الباكستان ، إلغاء الفائدة من الاقتصاد، تقرير مجلس الفكر الاسلامي في الباكستان، طبعة ثانية منقحة ومحسنة ، ترجمة : عبدالعليم السيد منسي ، مراجعة : حسين عمر إبراهيم ورفيق المصري ، (جدة : المركز العالمي لأبحاث الاقتصاد الإسلامي ، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م) ، ص ٢٩ .

- عوض ، محمد هاشم ، دليل العمل في البنوك الاسلامية ، الطبعة الأولى ، (الخرطوم : بنك التنمية التعاوني الإسلامي، محرم ١٤٠٦هـ - سبتمبر ١٩٨٥م) ، ص ٥٣ .

أولاً : معنى التّقسيط لغةً :

يطلق التّقسيط في اللغة على عدة معان منها ماجاء في تاج العروس: " تقسّطوا الشّيء بينهم أي اقتسموه بالسّويّة " . (١) و "قَسَّط الشّيءَ تقسيطاً فرّقَه ". (٢) و" جعله أجزاء معلومة " . (٣) و "قسّط الدّيْنَ: جَعَلَهُ أجزاءً معلومة ، تؤدّى في أوقاتٍ معيّنةٍ". (٤)

ثانياً: تعريف بيع التّقسيط اصطلاحاً :

لم يكن اصطلاح البيع بالتّقسيط معروفاً قبل القرن الحالي ، ولما كان الأمر كذلك فسوف يقتصر التّعريف هنا على أحد كتب المتأخرين . فالتّقسيط : " تأجيلُ أداء الدّين مُفرّقاً إلى أوقاتٍ متعددةٍ معيّنةٍ " (٥) .

---

(١) الزبيدي ، مرجع سابق ، ٣٠٧/٥ .

وانظر :
- الفيروز آبادي ، مرجع سابق ، ٣٢٧/٣ .
- رضا ، أحمد ، معجم متن اللغة ، موسوعة لغوية حديثة ، (بيروت : دار مكتبة الحياة ، ١٣٧٧هـ - ١٩٥٨م) ، ٥٦٢/٤ .
- الزمخشري ، جارالله أبوالقاسم محمود بن عمر ، أساس البلاغة ، تحقيق : عبدالرحيم محمود ، (بيروت : دار المعرفة للطباعة والنشر، ١٣٩٩هـ / ١٩٧٩م) ، ص ٣٦٥ .

(٢) المرجع السّابق ، ص ٣٠٧ .

وانظر :
- ابن منظور ، مرجع سابق ، ٣٧٨/٧ .

(٣) رضا ، أحمد ، مرجع سابق ، ٥٦٢/٤ .

(٤) مجمع اللغة العربية ، المعجم الوسيط ، إخراج : إبراهيم مصطفى وآخرون ، (طهران : المكتبة العلمية) ، ٧٤٠/٢ .

(٥) حيدر ، علي ، درر الحكام شرح مجلة الأحكام ، تعريب : فهمي الحسيني، (بيروت - بغداد : مكتبة النهضة) ، ١١٠/١ .
ملاحظة : لفظ التأجيل هنا لا يبدو سليماً ، واللائق أن يقول : توزيع ليصبح هذا التعريف مقبولاً .

ثالثاً: مشروعية بيع التّقسيط :

البيع بالتقسيط نوع من بيوع الأجل (١) ، وهو على صورتين :

الصّورة الأولى : أن يكون الثمن الآجل كالذي تُباع به نقداً . ولقد أجمع الفقهاء على جواز هذه الصورة .

الصّورة الثّانية: أن يكون ثمن الآجل أعلى من الثمن نقداً . ولقد اختلف الفقهاء في حكم هذه الصورة .

وتفصيل هاتين الصورتين كما يلي :

الصّورة الأولى : أن يكون السعر المؤجل بسعر الحال . فهذه الصورة جائزة بالإجماع ، بل هو بيع مندوب لما أخرجه ابن ماجة من حديث صهيب رضي الله عنه قال : قال رسول اللّه صلّى اللّه عليه وسلّم : "ثَلاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ . الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ ، وَالْمُقَارَضَةُ ، وَأَخْلاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ ، لِلْبَيْتِ ، لا لِلْبَيْعِ." (٢)

---

(١) الأجل : "غايَةُ الوَقتِ ... وحُلولُ الدَّينِ ومُدَّةُ الشيْءِ ... والتأجيلُ تَحديدُ الأَجَلِ ... ، ... واسْتأجَلتُه فأجّلني إلى مُدّة ".

انظر :

- الفيروز أبادي ، مرجع سابق ، ٣٣٧/٣ .

وجاء في أساس البلاغة : " أ ج ل - ضربتُ له أجَلاً ، وتقول : ابن آدم قصير الأَجَل ، ... ، ... ".

انظر :

- الزمخشري ، مرجع سابق ، ص ٣ .

(٢) ابن ماجة ، أبوعبدالله محمد بن يزيد القزويني ، سنن ابن ماجة ، تحقيق وتعليق : محمد فؤاد عبدالباقي ، (القاهرة : عيسى البابي الحلبي وشركاه) ، ٧٦٨/٢ .

وهذا الحديث وإن كان فيه راويان مجهولان (١) إلا أنه موافق لمقاصد الشريعة من التيسير على المحتاجين ، لذا جرى الاستشهاد به .

الصورة الثانية : أن يكون السعر إلى أجل أكثر من السعر نقداً .

وفي هذه الصورة ثلاثة أقوال هي كما يلي :

القول الأول : الجواز : فلقد صرح كثير من فقهاء الحنفية ، والمالكية ، والشافعية ، والحنابلة : أن للزمن حصة من الثمن ، وذلك خلال حديثهم عما يسمى بيعتين في بيعة ، أو بيع المرابحة . (٢)

---

(١) هما: نصر بن القاسم عن عبد الرحيم بن داود .

انظر :

- الشوكاني ، محمد بن علي بن محمد ، نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار من أحاديث سيد الأخيار ، الطبعة الأخيرة ، (مصر : شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده) ، ٣٠١/٥ .

ملاحظة : الحديث لم يذكره الألباني في كتابه " صحيح سنن ابن ماجة " .

انظر :

- الألباني ، محمد ناصر الدين ، صحيح سنن ابن ماجة ، الطبعة الأولى ، (بيروت : المكتب الإسلامي ، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٦م) .

(٢) انظر :

- الكاساني ، مرجع سابق ، ١٨٧/٥ ، ٢٢٤ .

- الزيلعي ، فخر الدين عثمان بن علي ، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق ، الطبعة الثانية ، (بيروت : دار المعرفة للطباعة والنشر) ، ٧٨/٤ .

- ابن عابدين ، محمد أمين ، حاشية رد المحتار على الدر المختار: شرح تنوير الأبصار ، الطبعة الثانية ، (بيروت : دار الفكر ، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م) ، ١٣٣/٥ . ==

إضافة إلى أن هناك أقوالاً لبعض المفسّرين والمحدثين يرون: جواز زيادة الثمن من أجل الزمن عند كلامهم عن بيعتين في بيعة ، ومن ذلك :

قول الفخر الرازي : "... لو باع الثوب الذي يساوي عشرة في الحال بأحد عشر إلى شهر جاز ." (١)

وفي التفريق بين بيع الأجل الجائز والبيعتين في بيعة يقول الترمذي: "... أن يقول أبيعك هذا الثوب بنقد بعشرة ، وبنسيئة بعشرين ولا يفارقه على أحد البيعين ، فإذا فارقه على أحدهما فلا بأس إذا كانت العقدة على أحد منهما ." (٢)

== - الزّرقاني ، عبد الباقي ، شرح الزرقاني على مختصر سيدي خليل ، (بيروت : دار الفكر ، ١٣٩٨هـ - ١٩٧٨م) ، ١٧٦/٥ .

- الدّسوقي ، مرجع سابق ، ١٦٥/٣ .

- النّووي ، مرجع سابق ، ٢٢/٦ . (خلال كلامه عن زكاة الديون) .

- الشّربيني ، مرجع سابق ، ٧٩/٢ .

- ابن تيمية ، أحمد بن عبد الحليم ، مجموع فتاوي شيخ الإسلام أحمد ابن تيمية، جمع وترتيب: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم وإبنه محمد، (الرباط : مكتبة المعارف) ، ٤١٣/٢٩، ٤٩٩، ٥٠١، ٥٠٢، ٢٢٥ .

وللمزيد انظر :

- المصري ، رفيق ، الربا والحسم الزمني في الاقتصاد الاسلامي، الطبعة الأولى ، (جدة : دار حافظ للنشر والتوزيع ، ١٤٠٦هـ = ١٩٨٦م)، ص ٣٤، ٣٥ .

(١) الفخر الرازي ، التفسير الكبير، الطبعة الثانية ، (طهران : دار الكتب العلمية) ، ٩٠/٧ .

(٢) الترمذي ، أبو عيسى محمد بن عيسى بن سورة ، الجامع الصحيح، وهو سنن الترمذي ، الطبعة الثالثة ، تحقيق وتخريج وتعليق : محمد فؤاد عبد الباقي ، (مصر: شركة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده ، ١٣٩٦هـ = ١٩٧٦م) ، ٥٢٤/٣ .

ويقول البغوي : "... أما إذا باته على أحد الأمرين في المجلس فهو صحيح به لاخلاف فيه ، وما سوى ذلك لغو ." (١)

هذا ويرى كثير من العلماء المتأخرين(٢) جواز هذه الصورة . وتسير فتاوى بيت التمويل الكويتي على هذا في الحكم . (٣)

القول الثاني : عدم الجواز مطلقاً :

ويستدل أصحاب هذا القول بحديث أبي هريرة رضي الله عنه قال: "نهى

---

(١) البغوي ، أبو محمد الحسين بن مسعود الفراء، شرح السنة ، حققه وعلق عليه وخرج أحاديثه : شعيب الأرناؤوط ، (دمشق : المكتب الإسلامي ، ١٣٩٤هـ - ١٩٧٤م) ، ١٤٣/٨ .

(٢) كالشيخ محمد بن إبراهيم ، والشيخ عبدالعزيز بن باز ، والشيخ صديق الضرير، والسيد سابق .

أنظر :

- آل الشيخ ، محمد بن إبراهيم بن عبداللطيف ، فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن ابراهيم بن عبداللطيف آل الشيخ ، الطبعة الأولى، جمع وترتيب وتحقيق: محمد بن عبدالرحمن بن قاسم ، (مكة المكرمة : مطبعة الحكومة ، ١٣٩٩هـ) ، ١٩٦/٧.

- ابن باز ، عبدالعزيز بن عبدالله ، "بيع البضاعة بسعر زائد إلى أجل جائز شرعاً"، النور ، العدد ٥١، السنة ٥ ، (ربيع الآخر - ١٤٠٨هـ، كانون أول (ديسمبر) ١٩٨٧م) : ص ٦١ .

- الضرير، الصديق محمد الأمين ، الغرر وأثره في العقود في الفقه الاسلامي : دراسة مقارنة ، الطبعة الأولى ، (١٣٨٦هـ - ١٩٦٧م)، ص٨٣.

- سابق، السيد ، فقه السنة، الطبعة الأولى ، (بيروت : دار الكتاب العربي، رمضان ١٣٩١هـ - نوفمبر ١٩٧١م) ، ٧٣/٣ .

(٣) بيت التمويل الكويتي ، الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية، الطبعة الأولى، (الكويت: بيت التمويل الكويتي، ١٤٠٠هـ - ١٤٠١هـ = ١٩٨٠م - ١٩٨١م) ، ص ١٤ .

النبي صلّى اللّه عليه وآله وسلّم عن بيعتين في بيعة ." (١) ويقولون إنه " يحرم بيع الشيء بأكثر من سعر يومه لأجل النساء . " (٢)

هذا ولقد اعترض أصحاب هذا القول على بيع الأجل الذي يصاحبه زيادة في الثمن عادة بمايلي : (٣)

١ - قيل: إنه يدخل ضمن المعاملات الربوية لوجود تلك الزيادة .

فنقول : إن الربا هو الفضل الخال عن عوض بعقد . والناظر إلى هذا التعريف لايجد أن بيع الأجل فيه شبهة الربا ، لأن الزيادة فيه ليست خالية عن عوض بل هي مقابلة للأجل لأن للأجل حصة من الثمن . ويفترق عن الربا بأنه "إذا حل الأجل ولم يؤد الثمن فإنه لا زيادة عليه ... إن كان

---

(١) رواه أحمد والنّسائي والتّرمذي وصححه .

انظر:

- الشّوكاني ، مرجع سابق ، ١٧٢/٥ .

(٢) المرجع السابق ، ١٧٢/٥ .

ولمزيد من التّفاصيل انظر :

- عبد الخالق ، عبد الرّحمن ، القول الفصل في بيع الأجل ، (الكويت: مكتبة ابن تيمية ، ١٤٠٦هـ / ١٩٨٥م) .

(٣) انظر :

- المرجع السابق ، ١٧٢/٥ .

- بيت التّمويل الكويتي ، بيع الأجل في ميزان الشريعة ، (الكويت : بيت التّمويل الكويتي) ، ص ٨ - ١٤ .

- الإبراهيم ، محمد عقلة ، حكم بيع التقسيط في الشريعة والقانون ، الطبعة الأولى ، (عمان: مكتبة الرسالة الحديثة ، ١٤٠٨هـ - ١٩٨٧م) ، ص١٠٣ - ١١٣ .

معسراً ...،...،...،...، وإن كان غير معسر" فإن الحاكم يجبره على الدفع (١).

٢ - قيل: إن هذا البيع يدخل ضمن بيعتين في بيعة ، وهو مانهى الشارع عنه، ومثاله : أن "يقول البائع بعتك هذا بألف نقدا أو بألفين نسيئة (أجل) ويقبل المشتري على الإبهام دون تحديد ثمن بعينه هل هو ألف أو ألفين". (٢) والجواب : إن بيع الأجل لا يدخل ضمن بيعتين في بيعة لما يلي :

أ - إن هذا البيع يتم بعقد واحد ، وثمن واحد .

ب - إن العلّة وهي الجهالة بالثمن غير متوفرة في بيع الأجل ، حيث ينعقد البيع على ثمن معين ويتم التراضي عليه . لذا يصح البيع.

٣ - يقولون: إن بيع الشيء بأكثر من سعر يومه لأجل النساء ربا . محتجين بحديث رسول اللّه صلّى اللّه عليه وسلّم : "من باعَ بَيْعَتَيْنِ في بيعةٍ فله أوكَسُهُمَا أَو الرّبا." رواه أبو داود (٣) .

---

(١) بيت التّمويل الكويتي ، بيع الأجل في ميزان الشريعة ، مرجع سابق ، ص٩ ، ١٠ .

- وقد ذكرنا هنا عبارة الدفع مع أنها لم ترد في هذه المراجع تحاشياً لما ذكروه من التعزير حيث لامحل له هنا .

(٢) المرجع السابق ، ص ٩ .

(٣) أبو داود، سليمان بن الأشعث السجستاني الأزدي ، سنن أبي داود ، مراجعة وضبط وتعليق : محمد محي الدين عبد الحميد ، (دار احياء السنة النبوية) ، ٢٧٤/٣ .

فنقول : لو سلمنا أن هذه الرواية صالحة للاحتجاج (١) ، فإن هذا يكون إذا تمّ البيع فعلا على سعرين أو ثمنين بدون تعيين أحد منهما . وأما مسألتنا فمعلومة الثمن ، ويتم العقد على أحد الثمنين دون إبهام .

وقولهم : إن بيع الشيء بأكثر من سعر يومه لأجل النساء يعتبر ربا فنقول : إن هذه دعوى تحتاج إلى دليل غير ماذكر .

القول الثّالث : وهو قول شيخ الإسلام ابن تيمية ، وفيه تفصيل على النحو التالي : (٢)

١ - إذا كان قصد المشتري الانتفاع بالسلعة في المأكل والمشرب والملبس والركوب والسكنى ، أو الاتجار فيها بعينها فهذا جائز.

٢ - أن يكون المشتري إنما يريد به دراهم ليوفي بها ديناً، واشترى بها

---

(١) فهذا الحديث بهذا اللفظ في إسناده محمد بن عمرو بن علقة، وقد تكلّم فيه غير واحد .

انظر :

- الشّوكاني ، مرجع سابق ، ١٦١/٥ .

(٢) انظر :

- ابن تيمية ، مجموع فتاوي شيخ الاسلام أحمد بن تيمية ، مرجع سابق، المجلد ٢٩ ، ٤٩٩/٩ . وكذلك ص ٥٠١، ٥٠٢ ، ٥٢٥ .

- هذا ولقد قيد الدكتور يوسف القرضاوي تلك الزيادة بأن لا تصل إلى حد الاستغلال الفاحش .

انظر :

- القرضاوي ، يوسف ، الحلال والحرام في الاسلام ، (بيروت ، دمشق : الاتحاد الإسلامي العالمي للمنظمات الطلابية، دار القرآن الكريم ، ١٣٩٨هـ - ١٩٧٨م) ، ص ٢٥٠ .

شيئاً فيتفقان على أن يعطيه مثلاً المائة بمائة وعشرين إلى أجل ، فهذا كله منهي عنه ، فإن اتفقا على أن يعيد السلعة إليه ، فهو "بيعتان في بيعة" . وإن أدخلا ثالثاً يشتري منه السلعة ، ثم تعاد إليه ، فكذلك . وإن باعه وأقرضه فكذلك ، وقد نهى عنه النبي صلّى اللّه عليه وسلّم .

الترّجيح : بالنظر لما تقدم من أقوال في حكم بيع الأجل ، نرى أن رأي شيخ الإسلام ابن تيمية هو القول الصائب الذي تميل إليه النفس لما فيه من تفصيل ومراعاة للمصالح العامة والتي لاتستقيم الحياة بدونها .

فالقول بجواز بيع الأجل على إطلاقه قد يصاحبه حرج واستغلال لحاجات الناس . وإبطال صور من بيع الأجل لا يعني إبطال بقية الصور .

أما القول الثّاني والذي يُحرّم هذه الصورة فلقد استند القائلون به على حديث "بيعتين في بيعة" وقد فُسر بغير التفسير الذي اعتمد عليه أصحاب هذا القول . فالمقصود من الحديث كأن "يقول : بعتك ذا العبد بألف على أن تبيعني دارك بكذا: أي إذا وجب لك عندي وجب لي عندك." (١) ، أو أن يقول: "بعتك بألف نقداً، أو ألفين إلى سنة ، فخذ أيهما شئت أنت وشئت أنا." (٢)

---

(١) الشّوكاني ، مرجع سابق ، ١٧٢/٥ .

(٢) المرجع السابق ، ١٧٢/٥ .

وكذلك انظر :

- ابن الهمام ، مرجع سابق ، ٢١٨/٥ .
- ابن رشد ، محمد بن أحمد بن محمد ، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، (دار الكتب الحديثة) ، ١٦٨/٢ ، ١٦٩ .
- التّرمذي ، مرجع سابق ، ٥٢٤/٣ .

فالإشكال مبني "على أنه قبل على الإبهام . أما لو قال:قبلت بألف نقداً أو بألفين بالنسيئة صح ذلك ." (١) فالعلّة المانعة في هذا العقد إذاً هو الغرر الذي يرجع إلى الصيغة لا إلى المحل (٢) . فلقد نص كثير من الفقهاء على أن قول البائع : أبيعك هذا الثوب نقداً بعشرة ، ونسيئة بعشرين ولا يفارقه على أحد البيعين من صور البيع المنهي عنها، وإن علّة النهي هي الجهالة بالثمن ، والنصوص هي كما يلي :

١ - من الحنفية : ماجاء في كتاب المبسوط إنه "إذا عُقد العقد على أنه إلى أجل كذا بكذا وبالنقد بكذا ...، ...، فهو فاسد لإنه لم يعاطه على ثمن معلوم ...، ..." (٣) .

٢ - من المالكية : جاء في أحد كتبهم إن علة المنع هو : "للجهل بالثمن حال البيع ." (٤)

٣ - من الشّافعية : جاء في حاشية الجمل على شرح المنهج مايلي : " ...، ...، وعدم الصحة فيه للجهل بالعوض ." (٥)

---

(١) الشّوكاني ، مرجع سابق ، ١٧٢/٥ .

(٢) الضّرير ، مرجع سابق ، ص ٨٩ .

وللمزيد من الاطلاع انظر نفس الكتاب ، ص ٧٩ - ٩٠ .

(٣) السّرخسي ، شمس الدين، كتاب المبسوط ، الطبعة الثالثة ، أعيد طبعه بالأوفست ، (بيروت : دار المعرفة للطباعة والنشر، ١٣٩٨هـ - ١٩٧٨م)، المجلد السابع ، ٨،٧/١٣ .

(٤) الدّسوقي ، مرجع سابق ، ٥٨/٣ .

(٥) الجمل ، سليمان ، حاشية سليمان الجمل على شرح المنهج لشيخ الاسلام زكريا الأنصاري ، (بيروت : دار احياء التراث العربي) ، ٧٣/٣ .

٤ - من الحنابلة : جاء في كشاف القناع : إنه إذا باعه سلعة " بعشرة نقداً ، أو عشرين نسيئة ، لم يصح البيع . لعدم الجزم بأحدهما . وقد فسّر جماعة حديث النهي عن بيعتين في بيعة بذلك لما ذكر مالم يتفرقا على أحدهما ...، ... " . (١)

رابعاً : دور بيع التّقسيط في توفير السّكن :

يحقق البيع بالتقسيط مصالح تعود على كل من البائع والمشتري .

فبالنسبة للبائع : يعمل البيع بالتقسيط على نفاق السلعة ورواجها .

وبالنسبة للمشتري : فالبيع بالتقسيط يمكنه من الحصول على السلعة ، رغم عدم توافر ثمنها في الحال لديه ، ويكون الدفع على شكل أقساط تناسب قدراته المالية . علاوة على مايعطيه الأجل من فرصة لدفع الثمن دون عنت أو إرهاق . (٢)

ويعمل البيع بالنسيئة (المؤجل الثمن) دوراً مهماً في تمويل احتياجات الصناعة ، والزراعة ، والتجارة الداخلية ، وتجارة الاستيراد .

ويمتاز ببساطته النّسبية ، وإمكانية تحقيقه لأرباح للمصارف وبيوت التّمويل وغيرها بأقل مخاطرة - إلا في حالات منها إفلاس المشتري أو تخلفه

---

(١) البهوتي، كشاف القناع ، مرجع سابق ، ١٧٤/٣ .

ولمزيد من الاطلاع انظر :

- الإبراهيم ، محمد عقلة ، مرجع سابق ، ص ٥٥ - ٧٠ .

(٢) الإبراهيم ، محمد عقلة ، مرجع سابق ، ص ١٥ .

عن السداد - مما يمكن معه استخدامه في تمويل صناعة البناء . (١)

ولأهمية بيع التقسيط نشأت مؤسسات في بعض الدول متخصصة بتمويله ، إذ تقوم بدفع كامل الثمن نيابة عن المشتري ، ثم تتولى تحصيل الأقساط منه . (٢)

إن عملية بيع المساكن من بين المعاملات الهامّة التي يمكن للمصارف الإسلامية ممارستها في مجال البيع بالتقسيط . فعن طريقه تستطيع هذه المصارف مساعدة الأفراد في عملية شراء المساكن .

وهو البديل لسلفيات المباني بفائدة (٣) ، التي تمارسها المصارف

---

(١) مجلس الفكر الإسلامي في الباكستان ، الغاء الفائدة من الاقتصاد، تقرير مجلس الفكر الاسلامي في الباكستان، مرجع سابق ، ص ٢٩ .

(٢) دار الشعب ومؤسسة فرانكلين للطباعة والنشر، الموسوعة العربيّة الميسرة ، صورة طبق الأصل من طبعة ١٩٦٥م، إشراف : محمد شفيق غربال، (القاهرة : دار الشعب ومؤسسة فرانكلين للطباعة والنشر)، ص٥٣٨ .

(٣) الفائدة : هي الترجمة الحرفية للكلمة الإنجليزية "Interest" ، والتي لها معان عدة منها : فائدة ، وربا ، وزيادة .

انظر :

- البعلبكي ، منير ، المورد ، الطبعة الثالثة عشر، (بيروت : دار العلم للملايين ، ١٩٧٩م) ، ص ٤٧٤.

- وجاء تعريفها بأنها : مبلغ يدفع مقابل استخدام رأس المال ، أو مقابل اقتراض النقود . ويُعبر عنها بنسبة مئوية من أصل الدين.

انظر :

- بدوي ، أحمد زكي ، معجم مصطلحات العلوم الاجتماعية ، (بيروت : مكتبة لبنان) ، ص ٢٢٣ . ==

الربوية العقارية. (١)

هذا ويمكن أن يتم بيع المساكن بالتقسيط بطرقٍ منها : (٢)

الطّريقة الأُولى : أن يقوم المصرف بالبناء على أرض مملوكة له، ثم يبيعه للراغبين على أقساط بالثمن والكيفية التي يتم التراضي عليها .

الطّريقة الثّانية : يقوم المصرف بالبناء على أرض العميل حسب المواصفات المتفق عليها ، على أن يكون دفع الثمن على شكل أقساط يتفق عليها .

هذا ويمكن تكييف هذا العقد على أنه عقد استصناع .

ويعتبر عقد الاستصناع أحد أنواع البيع ، ويمكن اعتباره أحد الصيغْ التمويلية، لذا سنقوم بتعريفه ،ثم نبين مشروعيته، ثم بيان دور هذا العقد

- دار الشعب ومؤسسة فرانكلين للطّباعة والنّشر، الموسوعة العربيّة الميسرة ، مرجع سابق ، ص ١٢٧٣ .
- بدوي ، أحمد زكي ، معجم المصطلحات التجارية والتعاونيّة ، (بيروت : دار النهضة العربية)، ص ١١٣ .
- عمر ، حسين ، موسوعة المصطلحات الاقتصادية، الطبعة الثالثة ، (جدة : دار الشروق ، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م) ، ص ١٧٤ .
- هيكل ، عبدالعزيز فهمي ، موسوعة المصطلحات الاقتصاديّة والاحصائية، (بيروت : دار النهضة العربية للطباعة والنشر، ١٩٨٠م) ، ص ٤٢٤ .

(١) الضرير، صديق ، "أشكال وأساليب الاستثمار في الفكر الإسلامي" ، مجلة البنوك الاسلامية ، العدد ١٩ ، (شوال ١٤٠١هـ - أغسطس وسبتمبر١٩٨١م) : ص ٢٥ ، ٢٦ .

(٢) المرجع السابق ، ص ٢٦ .

بتمويل الإسكان .

١ - تعريف الاستصناع لغة :

جاء في لسان العرب : "صَنَعَه يَصْنَعُه صُنْعاً فهو مَصْنُوعٌ ، وصُنْعُ أي عَمِلَه . " (١) ومن ذلك قوله تعالى : " صُنْعَ ٱللَّهِ ٱلَّذِيٓ أَتْقَنَ كُلَّ شَيْءٍ ..." (٢) . والاستصناع هو : طلب الصنعة من الصانع فيما يصنعه . "ويقال : اصطنع فلان خاتماً إذا سأل رجلاً أن يَصْنَع له خاتماً." (٣)

٢ - تعريف الاستصناع اصطلاحا :

مقدمة : سوف نتناول هذا العقد من خلال المذهب الحنفي . لأن عقد الاستصناع لم يكن مستوفاً بالبحث في المذاهب الأُخرى . حيث ألحق المالكيّة هذا العقد بالسلم ، وكذا الشافعية . (٤)

أما الحنابلة :فلم يفردوا باباً مستقلاً له ، ولم يتكلموا عنه في باب

---

(١) ابن مَنْظُور ، مرجع سابق ، ٢٠٨/٨ .

(٢) سُورَةُ النَّمْلِ ، آية رقم (٨٨) .

(٣) ابن مَنْظُور ، مرجع سابق ، ٢٠٨/٨ .

(٤) انظر :

- الحطاب ، أبو عبدالله محمد بن محمد بن عبدالرحمن المغربي ، كتاب مواهب الجليل لشرح مختصر خليل ، الطبعة الثانية ، (بيروت: دار الفكر ، ١٣٩٨هـ - ١٩٧٨م) ، ٥٣٩/٤ .

- الشّيرازي ، أبو إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الفيروز أبادي ، المُهذّب في فقه الامام الشافعي ، الطبعة الثالثة ، (مصر: شركة ومكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده ، ١٣٩٦هـ - ١٩٧٦م) ، ٣٩٧/١ .

السلم كما فعل غيرهم من المالكية والشافعية ، ولكن تطرقوا للسلم في الصناعات . (١)

لذا رأيت أن أعول على المذهب الحنفي في هذا العقد . (٢)

فلقد عرّف فقهاء الحنفية عقد الاستصناع بتعاريف متعدّدة منها :

"عقد على مبيع في الذمة شرط فيه العمل ." (٣) وعرّفه ابن عابدين بأنه : "طلب العمل منه في شيء خاص على وجه مخصوص ..." (٤) . وكذلك عرّف بـ "بيع مايصنعه عيناً فيطلب فيه من الصانع العمل والعين جميعاً ..." (٥) وعُرِّف أيضاً بـ "أن يقول لصاحب خف (٦) ...، ...، ...، اصنع لي خفاً طوله كذا وسعته كذا ...، ... ويعطي الثمن المسمى أولا يعطي شيئاً فيقبل الآخر منه" . (٧)

---

(١) البهوتي ، كشاف القناع عن متن الاقناع ، مرجع سابق ، ١٦٤/٣ .

(٢) لمزيد من الاطلاع انظر :

- البدران ، كاسب عبدالكريم ، عقد الاستصناع في الفقه الاسلامي - دراسة مقارنة ، (الإسكندرية : دار الدعوة) .

(٣) الكاساني ، مرجع سابق ، ٢/٥ .

(٤) ابن عابدين ، حاشية رد المحتار، مرجع سابق ، ٢٢٣/٥ .

(٥) شيخ زاده ، عبدالرحمن بن الشيخ محمد بن سليمان ، مجمع الأنهر شرح ملتقى الأبحر ، (دار احياء التراث العربي) ، ١٠٦/٢ .

(٦) الخف : الملبوس جمعه خفاف .

انظر :

- الفيومي ، مرجع سابق ، ١٧٦/١ .

(٧) ابن نجيم ، مرجع سابق ، ١٨٥/٦ .

٣ - مشروعية عقد الاستصناع :

لقد تطرق كثير من فقهاء الحنفية الى عقد الاستصناع وحكمه عندهم: الجواز [(١)] ، مستندين في ذلك على مايلي :

أ - دليل من السنة الفعلية : اذ استصنع النبي صلّى اللّه عليه وسلّم خاتماً [(٢)] : أي أمر أن يُصنَع له .

---

(١) انظر :

- الكاساني ، مرجع سابق ، ٣،٢/٥ .
- ابن الهمام ، مرجع سابق ، ٣٥٤/٥ .
- شيخ زاده ، مرجع سابق ، ١٠٦/٢ .
- ابن نجيم ، مرجع سابق ، ١٨٥/٦ .
- الزيلعي ، مرجع سابق ، ١٢٣/٤ .

(٢) انظر :

- ابن الهمام، مرجع سابق ، ٣٥٥/٥ .
- حيدر ، علي ، مرجع سابق ، ٣٥٨/١ .
- ابن الأثير ، مجد الدين أبو السعادات المبارك بن محمد الجزري ، <u>النهاية في غريب الحديث والأثر</u> ، تحقيق : طاهر أحمد الزاوي ومحمود محمد الطناحي ، (بيروت : دار احياء التراث العربي والمكتبة الإسلامية) ، ٥٦/٣ .
- البُخاري ، مرجع سابق ، ١٦٥/٨ .
- النسائي ، أبوعبد الرحمن بن شعيب بن علي بن سنان بن بحر ، <u>سنن النسائي بشرح الحافظ جلال الدين السيوطي وحاشية الإمام السندي</u> ، الطبعة الأولى المفهرسة ، ترقيم وفهرسة : عبد الفتاح أبو غدة ، (حلب : مكتبة المطبوعات الإسلامية ودار البشائر الإسلامية للطباعة ، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م) ، ١٩٥/٨ .

ب - الإجماع : وفي هذا يقول الإمام الكاساني: إن هذا العقد " ... يجوز استحساناً لإجماع الناس على ذلك لأنهم يعملون ذلك في سائر الأعصار من غير نكير ...، ..." (١) ويقول راداً على من قال بأن القياس لا يجيز الاستصناع : إن " القياس يترك بالإجماع، ولهذا ترك القياس في دخول الحمام بالأجر من غير بيان المدة ومقدار الماء ...، ...، ...". (٢)

٤ - دور عقد الاستصناع في توفير السّكن :

يستطيع المصرف الإسلامي وبيوت التمويل عن طريق عقد الاستصناع القيام ببناء مسكن يعادل التكاليف زائداً الربح على أرض العميل . (٣)

وعلى العميل دفع الثمن إمّا عند التسليم ، أو يدفع جزءاً منه مقدماً والباقي عند التسليم ، أو أن يكون الدفع على شكل أقساط يُتّفق عليها .

---

(١) الكاساني ، مرجع سابق ، ٣،٢/٥ .

(٢) المرجع السابق ، ص ٣ .

(٣) الضّرير ، صديق ، " أشكال وأساليب الاستثمار في الفكر الإسلامي " ، مرجع سابق ، ص ٢٦ .

خامساً : اعتراضات اقتصادية على بيع التّقسيط ومناقشتها :

مقدمة :

للبيع بالتّقسيط مزايا من أهمها : (١)

١ - إنه يؤدي إلى زيادة كبيرة في الطلب على السلع ، الأمر الذي يشجع على التوسع الصناعي .

٢ - إنه يعتبر أحد الوسائل للحصول على السلع الاستهلاكية المعمرة بالنسبة لذوي الدخل المحدود .

وعلى الرغم من تلك المزايا وغيرها ، إلا أن هناك اعتراضات اقتصادية على هذا البيع من أهمها ما يلي :

---

(١) انظر :

- صديقي ، محمد نجاة الله ، النظام المصرفي اللاربوي ، الطبعة الأولى ، ترجمة : عابدين أحمد سلامة ، مراجعة الترجمة : أحمد داود المزجاجي ، (جدة : جامعة الملك عبدالعزيز ، المجلس العلمي ، ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م) ، ص ١١٦ .

- بنك فيصل الإسلامي السوداني ، بنك فيصل الاسلامي السوداني خصائصه ومعاملاته ، إعداد : إدارة البحوث والإحصاء والإعلام بالتعاون مع بعض إدارات البنك ، (بنك فيصل الإسلامي السّوداني ، ربيع الثاني ١٤٠٥ - يناير ١٩٨٥م) ، ص ١٠٧ .

- المصري، عبدالسميع ، مقومات الاقتصاد الاسلامي ، الطبعة الأولى ، (القاهرة : مكتبة وهبة ، ربيع الثاني ١٣٩٥هـ - مايو ١٩٧٥م) ، ص ١٠٧ .

- ملاحظة : المؤلف يقول على هذا العقد : عقد التّقسيط ، والصواب عقد بيع التّقسيط .

١ - يدفع البيع بالتقسيط بعض الأفراد للإنفاق فوق طاقتهم ، وغالباً يكون ذلك بفعل الدعاية غير المنضبطة لما تملكه من قوة التأثير على نفوس أُولئك المستهلكين لشراء سلع غير ضرورية ، ويكبّدون أنفسهم مشقّة دفع أقساطها في وقت تزداد حاجاتهم وعليهم مقابلتها ، أو أن يتجاهلوا هذه الحاجات للقيام بسداد ماعليهم من أقساط في مواعيدها المحددة ، مما يؤثر على مقدرة هؤلاء في العمل البناء .

ويجاب عن هذا: إن هناك توجيهات إسلامية تدعو المسلم بأن لا يبسط يده كل البسط وخاصة على سلع تحسينية ، والمسلم محكوم تصرفاته بتلك التوجيهات . وعلى الدول أن تدير هذا النظام بإلزام المستهلكين بالتوسُّط في الإنفاق عن طريق إحكام اللوائح والنظم المتعلقة بهذا النوع من البيع، ودراسة الحاجة الفعلية والقدرة على الدفع . ووضع الضوابط التي تحدُّ منه . وأن تراعي المصارف والمؤسسات الخاصة تلك اللوائح والنُظم (١) .

٢ - يتضمن البيع بالتقسيط مخاطر تحدق بالبائع عند إفلاس المشتري ، إذ لايكون للبائع حق فسخ البيع ، ولا يستطيع إقامة دعوى باسترداد المبيع وفق القانون التجاري . وإذا عجز معظم المشترين عن الوفاء بسبب أزمة اقتصادية ، فسوف تضيع معها أموال البائعين . وهو أمر يؤدي إلى عجزهم عن الوفاء لدائنيهم ، وينعكس ذلك على الوضع الاقتصادي برمته .

---

(١) انظر :

- صديقي ، محمّد نجاة اللّه ، مرجع سابق ، ص ١١٦ ، ١١٨ .
- الإبراهيم ، محمد عقلة ، مرجع سابق ، ص ١٢٨ .
- عوض ، محمد هاشم ، مرجع سابق ، ص ٥٤ .

ويجاب عن هذا : إن من شأن احكام ضبط علاقة البائع بالمشتري في هذا العقد تلافي مثل هذه السلبية ، علماً بأن بعض أنواع البيع يحمل تلك الخاصية ، ولا معنى لتمييز هذا الدّين عن سائر الديون لاسيما انه أقدم على ذلك بمحض اختياره ، وبالتالي فهو مهيّأ لِتَحَمّل ماقد ينجم عنها من عيوب (١) .

ثم إن الأصوب في الفقه الإسلامي عند إفلاس المدين والعين موجودة رجُوعَها إلى ربها فهو أَحق بها .

٣ - يصاحب البيع بالتقسيط عادة زيادة في سعر السلعة لمواجهة ماقد يحدث آجلاً كإعسار المشتري مثلاً .

ويجاب عن هذا : إن الشرع رخّص للبائع ذلك ، ولكن في الحدود المقبولة شرعاً . (٢)

---

(١) انظر :

- أبو السّعود ، رمضان ، دروس في العقود المسمّاة - عقد البيع (في القانون المصري واللبناني)، (بيروت: الدار الجامعية)، ص ٢٦ .

- الجمال ، مصطفى ، البيع في القانونين اللبناني والمصري ، (بيروت : الدّار الجامعية، ١٩٨٦م) ، ص ٣٦ ، ٣٧ .

- الإبراهيم ، مُحمّد عقلة ، مرجع سابق ، ص ١٢٧ ، ١٢٨ .

(٢) الإبراهيم ، مُحمّد عقلة ، مرجع سابق ، ص ١٢٨ .

وإن الأصل في التقسيط عدم ملاحظة الإعسار في ثمن السلعة وافتراض ذلك في بعض الصور لا يعود بالتأثير على بقية الصور .

المطلب الثّالث :

بيع المرابحة للآمر بالشّراء :

يعتبر بيع المرابحة للآمر بالشراء أحد الصيغ التمويليّة التي يستخدمها المصرف الإسلامي وبيوت التمويل لاستثمار أموالها . وهو عبارة عن عمليّة مركّبة من وعد بالشراء وبيع مرابحة .

لذا صار من المناسب عند التطرق لهذه الصيغة أن نقف على معنى المرابحة لغةً واصطلاحاً ، ومشروعيتها ، وشروطها وأهميتها ، وصورها ، ومن ثمّ نتطرق لحكم هذه الصيغة ، ودورها في تمويل الإسكان .

لذا جاءت مسائل البحث في هذا المطلب على النحو التالي :

أولاً : تعريف المرابحة لغةً ، واصطلاحاً .

ثانياً : مشروعية عقد المرابحة .

ثالثاً : شروط عقد المرابحة .

رابعاً : أهمية عقد المرابحة .

خامساً : صور المرابحة .

سادساً : حكم بيع المرابحة للآمر بالشّراء .

سابعاً : دور بيع المرابحة للآمر بالشّراء في توفير السّكن .

وتفصيل ذلك كما يلي :

أولاً : تعريف المرابحة لغةً ، واصطلاحاً :

١ - تعريف المرابحة لغةً :

المرابحة مشتقة من الربح وهو الزيادة (١) . جاء في القاموس المحيط : "وتِجارَةٌ رابِحةٌ يربَحُ فيها، ورابَحتُه على سلعته أعطيتُه ربحاً" (٢) . و " (أربحت) تِجَارَتُه : رَبِحَتْ و - فلاناً على بِضَاعَتِه : أعطَاهُ رِبْحاً . ويُقال : أرْبَحَهُ ببضاعته : أعطاه رِبحاً " (٣).

٢ - تعريف المرابحة اصطلاحاً :

عرّف الفقهاءُ المرابحةَ بتعاريف متقاربة كما يلي : (٤)

أ - عند الحنفية : " ... بيع بالثمن الأول مع زيادة ربح ... " .

---

(١) ابن منظور ، مرجع سابق ، ٤٤٢/٢ .

(٢) الفيروز أبادي ، مرجع سابق ، ٢٢٩/١ .

(٣) مجمع اللغة العربية ، المعجم الوسيط ، مرجع سابق ، ٣٢٢/١ .

(٤) انظر :

- الكاساني ، مرجع سابق ، ٢٢٠/٥ .
- الزّيلعي ، مرجع سابق ، ٧٣/٤ .
- الدّسوقي ، مرجع سابق ، ١٥٩/٣ .
- ابن قدامة ، مرجع سابق ، ١٩٩/٤ .
- المقدسي ، أبو النجا شرف الدّين موسى الحجاوي ، الاقناع في فقه الامام أحمد بن حنبل ، تصحيح وتعليق : عبد اللطيف محمد موسى السبكي ، (القاهرة : المكتبة التجارية الكبرى) ، ١٠٣/٢ .

أولاً : تعريف المرابحة لغةً ، واصطلاحاً :

١ - تعريف المرابحة لغةً :

المرابحة مشتقة من الربح وهو:الزيادة (١) . جاء في القاموس المحيط : "وتجارةٌ رابحةٌ يربَحُ فيها، ورابَحتُهُ على سلعته أعطيتهُ ربحاً" (٢) . و " (أربحت) تِجَارَتُهُ : رَبِحَتْ و - فلاناً على بِضَاعَتِه : أعطَاهُ رِبْحاً . ويُقال : أرْبَحَهُ ببضاعته : أعطاه رِبحاً " (٣).

٢ - تعريف المرابحة اصطلاحاً :

عرّف الفقهاءُ المرابحةَ بتعاريف متقاربة كما يلي : (٤)

أ - عند الحنفية : " ... بيع بالثمن الأول مع زيادة ربح ... " .

---

(١) ابن منظور ، مرجع سابق ، ٤٤٢/٢ .

(٢) الفيروز أبادي ، مرجع سابق ، ٢٢٩/١ .

(٣) مجمع اللغة العربية ، المعجم الوسيط ، مرجع سابق ، ٣٢٢/١ .

(٤) انظر :

- الكاساني ، مرجع سابق ، ٢٢٠/٥ .
- الزّيلعي ، مرجع سابق ، ٧٣/٤ .
- الدّسوقي ، مرجع سابق ، ١٥٩/٣ .
- ابن قدامة ، مرجع سابق ، ١٩٩/٤ .
- المقدسي ، أبو النجا شرف الدّين موسى الحجاوي ، الاقناع في فقه الامام أحمد بن حنبل ، تصحيح وتعليق : عبد اللطيف محمد موسى السبكي ، (القاهرة : المكتبة التجارية الكبرى) ، ١٠٣/٢ .

ب - عند المالكية : "بيع مرتب ثمنه على ثمن بيع تقدمه غير لازم مساواته له ". وهذا التعريف غير مانع لدخول المواضعة فيه.

ج - عند الحنابلة : هي "... البيع برأس المال وربح معلوم " .

وعُرِّفت أيضا:بـ "... أن يبيعه بثمنه وربح معلوم."

د - عند الشّافعية : فلم أجد لهم تعريفاً لكنهم تحدثُوا عنه على وفق المعنى الذي جاء في التعاريف السابقة فقالوا : "(كأن يقول :اشتريت بمائة ، ثم يقول بعتك بما اشتريت وربح درهم لكل عشرة" (١) ، "فكان كبعتك بمائة وعشرة" (٢) .

ثانياً : مشروعية عقد المرابحة :

بيع المرابحة من البيوع الصحيحة من غير كراهة (٣) .

---

(١) النّووي أبو زكريّا يحيى بن شرف ، المنهاج مع شرحه مغني المحتاج الى معرفة معاني ألفاظ المنهاج ، (القاهرة : شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده ، ١٣٧٧هـ = ١٩٥٨م) ، ٧٧/٢ .

(٢) الشّربيني ، مرجع سابق ، ٧٧/٢ .

(٣) انظر :

- الخُرشي ، مُحمّد ، الخرشي على مختصر سيدي خليل ، (بيروت : دار صادر) ، ١٧٢/٥ .

- الرّملي ، شمس الدّين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة بن شهاب الدين ، نهاية المحتاج الى شرح المنهاج ، (القاهرة شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده ، ١٣٥٧هـ/١٩٣٨م) ، ١٠٨/٤ .

والحكمة من مشروعيته: وجود بعض الأفراد الذين ليست لديهم الخبرة التجارية مما يستدعي الذهاب لمن هم على دراية بذلك لينتفع بخبرته ويشتري منه السلعة بثمنها مع زيادة ربح يتفقان عليه (١) .

وهذا النوع من البيع يقوم على أساس الأمانة لما يقرره البائع بالنسبة للثمن الأول .

وللمرابحة شروط سنوضحها كما يلي :

ثالثاً: شروط عقد المرابحة :

للمرابحة شروط ذكرها الفقهاء وهي :

١ - أن يعلم المشتري الثاني ثمن السلعة الأول الذي اشتراها به البائع (٢) .

٢ - أن يكون الثمن هو بعينه الذي بيعت به السلعة أولاً (٣) .

---

(١) الضّرير، صديق ، "أشكال وأساليب الاستثمار في الفكر الإسلامي" ، مرجع سابق ، ص ٨٠ .

(٢) انظر :

- الكاساني ، مرجع سابق ، ٢٢/٥ .

- القرطبي، أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر النّمري ، كتاب الكافي في فقه أهل المدينة المالكي ، الطبعة الأولى، تحقيق وتقديم وتعليق: محمد محمد أحيد ولد ماديك الموريتاني، (الرياض: مكتبة الرياض الحديثة ، ١٣٩٨هـ - ١٩٧٨م)، ٧٠٥/٢ .

- الشّربيني ، مرجع سابق ، ٧٨/٢ .

(٣) الجزيري ، عبد الرحمن ، كتاب الفقه على المذاهب الأربعة ، (بيروت : دار الفكر) ، ٢٨٠/٢ .

٣ - أن يكون الربح معلوماً (١) .

٤ - ألا يكون الثمن في العقد الأول مقابلاً بجنسه من أموال الربا (٢).

٥ - أن يلزم البائع ببيان ما أنفقه على السلعة زيادة على الثمن الأول (٣) .

٦ - أن يكون المبيع عرضاً . (٤)

٧ - أن يكون الثمن مثلياً . (٥)

٨ - أن يكون العقد الأول صحيحاً (٦) .

---

(١) ابن عابدين ، حاشية رد المحتار ، مرجع سابق ، ١٣٤/٥ .

وانظر :

- الدّسوقي، مرجع سابق ، ١٦٢/٣ .

- الخرشي، مرجع سابق ، ١٧٢/٥ .

- القرطبي، مرجع سابق ، ٧٠٥/٢ .

- ابن قدامة ، مرجع سابق ، ١٩٩/٤ .

(٢) الكاساني ، مرجع سابق ، ٢٢١/٥ .

(٣) المرجع السابق ، ٢٢١/٥ .

(٤) ابن الهمام ، مرجع سابق ، ٢٥٢/٥ .

(٥) المرجع السابق، ٢٥٢/٥ .

(٦) الكاساني ، مرجع سابق ، ٢٢١/٥ .

ولمزيد من التّفصيل انظر :

- الزحيلي، وهبة ، الفقه الاسلامي وأدلّته ، الطبعة الأولى ، (دمشق: دار الفكر ، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م) ، ٧٠٤/٤ - ٧٠٦ .

- البعلي ، عبد الحميد محمود ، فقه المرابحة ، (القاهرة: الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية) .

رابعاً : أهمية عقد المرابحة :

عقود المرابحة هي إحدى الصيغ التي شاع استعمالها في كثيرٍ من المصارف الإسلامية لجوانبها الإيجابية المتمثلة بتوفير هدفين لازمين لحركة النشاط الاقتصادي أحدهما: توفير بديل لعمليّات التمويل الرّبوي قصير الأجل. والآخر : تأمين انسياب السلع المطلوبة للمجتمع بتكلفة نهائية أقل مما هي عليه في حالة التمويل بالفائدة غالباً. (١)

كما تتصف هذه الصيغة بانخفاض درجة المخاطرة في حالة الأخذ بالزام المشتري بتنفيذ وعده ، وتعمل على سرعة دوران رأس المال (٢) .

خامساً : صور المرابحة :

للمرابحة ثلاث صور هي :

الصّورة الأُولى : " أن يساومه على أن يعطيه ربحاً عن كل مائة عشرة مثلاً ... " (٣) .

الصّورة الثّانية : أن يعطيه ربحاً معيناً على جملة الثمن (٤) .

الصّورة الثّالثة : بيع المرابحة للآمر بالشّراء ، ومثالها تقدم

---

(١) القرنشاوي، حاتم ، الجوانب الاجتماعية والاقتصادية لتطبيق عقد المرابحة ، بحث مقدم للمؤتمر السنوي السادس للمجمع الملكي لبحوث الحضارة الإسلامية ، (عمان، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م) ، ص ٣ .

(٢) المرجع السابق ، ص ٣ .

(٣) الجزيري ، عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ٢٧٩/٢ .

(٤) المرجع السابق ، ٢٧٩/٢ ، ٢٨٠ .

(العميل) إلى المصرف طالباً شراء سلعة معينة ذات مواصفات مُحـــددة ، والوعد بشرائها مرابحةً بنسبة يتفقُ عليها . ويكون دفع ثمنها نقـــداً أو مقسّطاً حسب العقد (١) .

ويقوم أصل هذه المسألة على الواقع الذي نعيشه فالبعض لديه رغبة في الحصول على بعض احتياجاته قبل توفر الثمن المطلوب .

سادساً: حكم بيع المرابحة للآمر بالشّراء :

هذه العملية مركبةٌ من وعد بالشّراء وبيع بالمرابحة ، وهي جائزة . يقول الإمام الشافعي - رحمه الله - في ذلك : "... وإذا أَرى الرجل الرجل السلعة ، فقال : اشتر هذه وأُربحك فيها كذا ، فاشتراها الرجل ، فالشـراء جائز ، والذي قال أُربحك فيها بالخيار ، إن شاء أَحدث فيها بيعاً ، وإن شاء تركه . وهكذا إن قال: اشتر لي متاعاً ووصفه له أَو متاعاً أَي متاع شئـــت : وأَنا أُربحك فيه فكل هذه سواء ، يجوزُ البيعُ الأُول ويكون فيما أَعطـــي من نفسه بالخيار. وسواء في هذا ماوصفت ، إن كان قال: ابتاعه واشتريه منـــك بنقد أَو دين يجوز البيع الأُول ويكونان بالخيار في البيع الآخر فإن جدّداه جاز ..." (٢) .

---

(١) انظـر :
- الشافعي ، أَبو عبدالله محمد بن إدريس، الأُم ، الطبعة الثانيـــة ، (بيروت: دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيـــع، ١٤٠٣هـ - ١٩٨٣م)، ٣٩/٣ .
- الهواري، سيد ، الطبيعة المميزة للبنوك الاسلامية ، بحث مقـــدم لبرنامج الاستثمار والتمويل بالمشاركة ، (جدة : جامعة الملـــك عبدالعزيز بالتعاون مع الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية ، ١٤٠١هـ - ١٩٨٠م) ، ص ٣/١ /ص٥٨ .

(٢) الشّافعي ، مرجع سابق ، ٣٩/٣ .

وجاء في أعلام الموقعين مايلي :

" رجل قال لغيره : " اشتر هذه الدار - أو هذه السلعة من فلان - بكذا وكذا ، وأنا أربحك فيها كذا وكذا " فخاف إن اشتراها أن يبدو للآمر فلا يريدها ولا يتمكن من الرد، فالحيلة أن يشتريها على أنه بالخيار ثلاثة أيام أو أكثر، ثم يقول للآمر: قد اشتريتها بما ذكرت ، فإن أخذها منه وإلا تمكن من ردها على البائع بالخيار ، فإن لم يشترها الآمر إلا بالخيار ، فالحيلة أن يشترط له خياراً أنقص من مدة الخيار التي اشترطها هو على البائع ليتسع له زمن الرد إن ردّت عليه " (١) .

هذا ولقد جاءت توصية مؤتمر المصرف الإسلامي الأول في دبي (في جمادى الآخره ١٣٩٩هـ - مايو ١٩٧٩م) كما يلي :

يرى المؤتمر : " أن مثل هذا التعامل يتضمن وعداً من عميل المصرف بالشراء في حدود الشروط المنوه عنها ، ووعداً آخر من المصرف بإتمام هذا البيع بعد الشراء طبقاً للشروط .

وإن مثل هذا الوعد ملزم للطرفين قضاءً طبقاً لأحكام المذهب المالكي، وهو ملزم للطرفين ديانة طبقاً لأحكام المذاهب الأخرى. ... ، " . (٢)

---

(١) ابن قيم الجوزيّة ، شمس الدّين أبو عبدالله محمد بن أبي بكر ، أعلام الموقعين عن رب العالمين، الطبعة الأولى، حققه ، وفصله ، وضبط غرائبه ، وعلق حواشيه : محمد محي الدين عبدالحميد، (مصر: المكتبة التجارية الكبرى، ١٣٧٤هـ ١٩٥٥م)، ٢٩/٤.

(٢) نقلاً عن :
القرضاوي ، يوسف ، بيع المرابحة للآمر بالشراء كما تجريه المصارف الاسلامية ، الطبعة الثانية، (الكويت : دار القلم، ١٤٠٥هـ / ١٩٨٤م)، ص ١٦.

وانظر : ==

غير أن المذاهب الفقهية - غير المالكية - لاترى الإلزام قضاءً في هذه المسألة .

فهذه الصورة ليست من قبيل بيع الإنسان ماليس عنده ، لأن المصرف يتلقى أمراً بالشراء ولا يقوم بالبيع حتى يملك ، ومن ثم يعرضه على المشتري . (١)

والذي يتضح للباحث وجاهة مارآه العلّامة ابن القيم من أخذ المصرف بالخيار له وللآمر بالشراء على أن تكون مدة الخيار للمصرف أطول منها للآمر بالشراء . فعلى ذلك يكون الإلزام قضاءً بعد انتهاء مدة الخيار المشترطة .

سابعاً : دور بيع المرابحة للآمر بالشّراء في توفير السّكن : (٢)

يتقدم الشخص إلى المصرف طالباً منه شراء سلعة معينة بمواصفات محددة على أساس الوعد منه بشراء تلك السلعة مرابحة بنسبة يتفقان عليها ،

== - الضّرير، صديق ، "أشكال وأساليب الاستثمار في الفكر الإسلامي" ، مرجع سابق، ص ٢٤ .

(١) الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية ، الموسوعة العلمية والعملية للبنوك الاسلامية، الطبعة الأولى، (القاهرة : الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية ، ١٣٩٧هـ - ١٩٧٧م) ، ١٤/١ .

وللمزيد انظر :

- القرضاوي ، بيع المرابحة للآمر بالشراء كما تجريه المصارف الاسلامية، مرجع سابق ، ص ١٥ - ١٨ .

(٢) انظر :

- الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية ، الموسوعة العلمية والعملية للبنوك الاسلامية ، مرجع سابق ، ٢٨/١ ، ٢٩ . = =

والثمن يدفع نقداً أو مُقسّطاً حسب العقد .

ومثالها بالنسبة لموضوع البحث : أن يتقدم الراغب في اقتناء مسكن الى المصرف طالباً منه البحث له وشراء وحدة سكنية أو التعاقد على بنائها مع الغير بمواصفات يُحدّدها على أساس الوعد منه بشرائها مرابحة بنسبة يتفقان عليها ، ويكون الدفع حسب العقد .

كذلك فإن المصارف والمؤسسات التمويليّة الإسلاميّة تستطيع استخدام عقد المرابحة للآمر بالشراء لاستيراد مواد البناء المطلوبة من عملائها ، وذلك بأن تتحمل مسئولية شراء البضاعة بالمواصفات التي طلبها (العميل) ، وعند ورود البضاعة يتم توقيع عقد البيع بالمرابحة ، ويتسلم (العميل) البضاعة مقابل ثمن المبيع كله أو الجزء الباقي منه حسب الاتفاق .

المطلب الرّابع :

الإجارة المنتهية بالبيع :

الإجارة المنتهية بالبيع عبارة عن تضمين عقد البيع بالتّقسيط شرط الاحتفاظ بالملكية . ومقتضاه تخويل البائع بالاحتفاظ بملكية المبيع حتى استيفائه جميع الأقساط . فهذا البيع معلّق على شرط واقف وهو وفاء المشتري بدفع الأقساط في مواعيدها المتفق عليها .

== - حمود ، سامي حسن أحمد، تطوير الأعمال المصرفية بما يتفق والشريعة الاسلامية، الطبعة الثانية ، (عمان: دار الفكر للنشر والتوزيع ، ١٤٠٢هـ - ١٩٨٢م) ، ص ٤٣٢ .

- الضّرير، صديق، "أشكال وأساليب الاستثمار في الفكر الإسلامي"، مرجع سابق ، ص ٨٠ .

وبمقتضى هذا العقد يبدو المشتري كالمستأجر، وتبدو أقساط الثمن كالأُجرة (١) .

ويتضمن هذا العقد أنه في حالة تخلّف المستأجر عن دفع قسط الأُجرة ، يرد المبيع للبائع ، مع احتفاظه بالأقساط المدفوعة له لكونها أُجرة ، أو تعويضا عن فسخ العقد (٢) .

ويحقق هذا العقد الحماية للبائع ، فعند عدم وفاء المشتري (المستأجر) يستطيع أن يسترد المبيع ، ويكون له هذا الحق أيضاً عند إفلاس المشتري باعتباره مؤجراً وليس بائعاً، ويحقق للبائع أيضاً الضمان النقدي على العين المؤجرة (٣) .

ولقد ذكرت الدكتورة كوثر الأبجي مزايا الإجارة المنتهية بالبيع

---

(١) انظر :

- السّنهوري، عبدالرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني، (بيروت : دار احياء التراث العربي) ، ١٧٧/٤ .

- أبو السّعود ، رمضان ، مرجع سابق ، ص ٢٦ ، ٢٨ .

ملاحظة : يسمى هذا البيع أيضاً: الإيجار السّاتر للبيع .

(٢) انظر :

- أبو السّعود، رمضان ، مرجع سابق ، ص ٢٨ .

- الجمال ، مصطفى، مرجع سابق، ص ٣٧ .

- المتيت ، أبو اليزيد علي ، ذاتية المعاملات الاسلامية ،(القاهرة : الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية)، ص ٣٩ .

(٣) الأبجي ، كوثر عبدالفتاح، محاسبة المؤسسات الماليّة الاسلاميّة : البنوك – شركات الاستثمار، الطبعة الأولى، (دبي : دار القلم ، ١٤٠٦هـ – ١٩٨٦م)، ص ٢٨٩ – ٢٩١ .

بالنسبة للمشتري وللمصرف (١) .

وهذا العقد لدى القانونيّين يعد بيعاً لا إيجاراً (٢) . أما في الفقه الإسلامي فلا يزال هذا العقد في دور الدراسة ، والبحوث فيه قليلة .

فمثلاً يرى حسن علي الشاذلي : " إنه لا مانع من اجتماع عقد البيع مع عقد الإيجارة سواء أكان العقدان واردين على محل واحد ....، ... أو كانا واردين على محلين مختلفين ، طالما توافرت أركان كل عقد منهما وشروط صحته " (٣) . ويرى صحة اشتراط شرط أو أكثر في عقود المعاوضات .

ويقول أيضاً : إن صيغ هذا العقد بداية على أنه إجارة للانتفاع بخصائص عقد الإجارة خلال المدّة المحدّدة ، وأنه بيع في النهاية للانتفاع بخصائص عقد البيع ، إلا أنها صيغة لا يمكن اعتمادها بهذه الصورة لأمور متعدّدة منها: (٤)

إن كل مبيع لابد له من ثمن، وهنا لا يوجد ثمن وقت تمام البيع، أي في نهاية مدة الإيجارة ، إذ إن مادفع كان أُجرة .

إن الأُجرة المقدرة للسلعة خلال المدة المحددة ليست أُجرة المثل ، بل رُوعي أنها جزء من ثمن السلعة .

---

(١) المرجع السابق ، ص ٢٨٩ - ٢٩١ .

(٢) أبو السعود ، رمضان ، مرجع سابق ، ص ٢٤ .

(٣) الشاذلي، حسن علي ، <u>الايجار المنتهي بالتمليك : دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي والفقه الوضعي</u> ، بحث مقدم الى مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي ، ص ٢٧ .

(٤) المرجع السابق ، ص ٢٩ .

ويخلص من هذا قائلاً : إن هذا العقد " لا يتمشى ولا يسير مع القواعد التي تحدد لكل عقد أحكامه وآثاره فور انعقاده صحيحاً منتجاً واجب الوفاء بما يقضي به ." (١)

ويرى: أن هناك بديلاً لهذه الصورة في الفقه الإسلامي وهو البيع مع اشتراط عدم التصرف بالمبيع قبل سداد جميع الثمن المؤجل وإلا انفسخ العقد .

أما ما يدفع من أقساط ايجاريّة فتكون أقساط ثمن بيع السلعة . فإذا لم يوف المشتري بدفع تلك الأقساط فللبائع الحق في استرداد المبيع وما دفع من أقساط يمكن معادلتها على أساس خصم القيمة الإيجاريّة الحقيقية من جميع الأقساط السابق دفعها مع إضافة التعويض الملائم للبائع كشرط جزائي للأضرار اللاحقة به من جرّاء هذا الإخلال .

ولقد ناقش مجمع الفقه الإسلامي هذه المسألة ، وأصدر فيها القرار التالي : (٢)

الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالبيع ببدائل أُخرى منها البديلان التاليان :

البديل الأول : البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية .

---

(١) المرجع السابق، ص ٢٩ .

(٢) "مجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة" الوعي الإسلامي ، العدد ١٩٤ ، (جمادى الآخرة ١٤٠٩هـ - يناير ١٩٨٩م) : ص ١١٦ .

البديل الثاني : عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية :

- مد مدّة الإجارة .

- إنهاء عقد الإجارة ، ورَدُّ العين المأجورة إلى صاحبها .

- شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة .

ولقد رأى المجمع أن هناك صوراً مختلفة للإيجار المنتهي بالبيع ، وقرر تأجيل النظر فيها إلى دورة قادمة بعد تقديم نماذج لعقودها وبيان ما يحيط بها من ملابسات وقيود بالتعاون مع المصارف الإسلاميّة لدراستها وإصدار القرار في شأنها .

دور الإجارة المنتهية بالبيع في توفير السّكن :

تمر الإجارة المنتهية بالبيع (إذا قيل بذلك) بالمراحل التالية (١):

١ - يتعاقد الطرفان المصرف والعميل (المشتري) . ويكون الثمن عبارة عن أقساط سنوية لفترة زمنية متفق عليها . وقد يتضمن العقد تقديم الدفعة الأُولى مقدماً .

٢ - يتم تسليم العين للمشتري .

---

(١) الأبجي ، مرجع سابق ، ص ٢٩٢ .

٣ - تظل ملكية المسكن للمصرف حتى يتم سداد آخر قسط . ومن ثم تنتقل تلك الملكية للمشتري .

٤ - يتم الاتفاق مقدماً على حالة التخلّف وكيفية السّداد . مع مُلاحظة عدم استحقاق المصرف لفوائد عن التأخير .

٥ - يتم الاتفاق مقدماً في حالة التخلّف عن سداد عدد معين من الأقساط ، أن حيازة المسكن ستنتقل للمصرف ويمكنه التصرف فيه بعد إعطاء مهلة للمشتري ، إذا تم الدفع خلالها أُعيد إليه الأصل ، أو تم التصرف فيه لصالح المصرف .

والجدير بالذكر إن بنك دبي الإسلامي اتبع هذه الطريقة لحل مشكلة الإسكان هناك (١) .

---

(١) المرجع السّابق ، ص ٢٩٢ .

المبحث الثّاني

الإجـــــارة

يعتبر عقد الإجارة أحد أنواع عقود المعاوضات . ويهدف إلى التيسير لأفراد المجتمع الذين قد لا يتوفر لديهم المال اللازم لتملّك العين كالمسكن مثلاً ، فهو عقد يرد على المنافع (١) .

وسيتناول البحث هذا العقد باعتباره أحد طرق توفير السكن لمن يستطيع دفع ذلك العوض (٢) .

هذا ولقد جاءت مطالب هذا المبحث على النحو التالي :

المطلب الأول : تعريف الإجارة لغةً ، واصطلاحاً .

المطلب الثّاني : مشروعيّة عقد الإجارة .

المطلب الثّالث : أهميّة عقد الإجارة .

المطلب الرّابع : دور عقد الإجارة في توفير السّكن .

وتفصيل ذلك كما يلي :

---

(١) ويرد كذلك على الأعيان .

انظر :

- ابن قيم الجوزية ، شمس الدّين أبوعبدالله محمد بن أبي بكر الزرعي الدمشقي، زاد المعاد في هدي خير العباد ، الطبعة الثالثة ، تحقيق وتعليق : شعيب الأرنؤوط ، وعبدالقادر الأرنؤوط ، (بيروت : مؤسسة الرسالة ، الكويت: مكتبة المنار الإسلامية ، ١٤٠٢هـ - ١٩٨٢م)، ٨٢٤/٥ .

(٢) لذا جرى ذكره في هذا الفصل الخاص بالأغنياء .

المطلب الأول :

تعريف الإجارة لغةً واصطلاحاً :

أولاً : الإجارة لغةً :

الإجارة مأخوذة من أجر ، وهي "ما أعطيت من أَجْر في عمل" (١).
و "الأَجْرُ : الجَزاءُ على العَمَلِ" (٢) ، والاسم منه : الإجارةُ (٣) ،" والأجير: المستأْجَرُ ، وجمعه أُجَراءُ " (٤) و " الإجارة اسم للأجرة . ثم اشتهرت في العقد " . (٥)

---

(١) ابن مَنْظُور ، مرجع سابق ، ١٠/٤ .

(٢) الفيروز أبادي ، مرجع سابق ، ٣٧٦/١ .
وانظر :
- ابن مَنْظُور ، مرجع سابق ، ١٠/٤ .

(٣) انظر :
- ابن مَنْظُور ، مرجع سابق ، ١٠/٤ .
- الزّيلعي ، مرجع سابق ، ١٠٥/٥ .
- الشّربيني ، مرجع سابق ، ٣٣٢/٢ .

(٤) ابن مَنْظُور ، مرجع سابق ، ١٠/٤ .

(٥) الشّربيني ، مرجع سابق ، ٣٣٢/٢ .

ثانياً : الاجارة اصطلاحاً :

عرف الفقهاء الإجارة بتعاريف متعددة منها : (١)

١ - عند الحنفية : "هي بيع منفعة معلومة بأجر معلوم" .

٢ - عند المالكية : هي "... تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض ".

٣ - عند الشافعية : هي "عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم" .

٤ - عند الحنابلة : هي " عقد على منفعة مباحة ، معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً ، مدة معلومة ، من عين معلومة ، أو موصوفة في الذمة ، أو عمل معلوم ، بعوض معلوم " .

وعُرّفت أيضاً بأنها:" عقد على منفعة مباحة معلومة ، مدة معلومة ، من عين معينة أو موصوفة في الذمة ، أو عمل معلوم بعوض معلوم " .

وهذه التعاريف وإن اختلفت في كون الإجارة بيعاً أو تمليكاً أو عقداً

---

(١) انظر :

- الزّيلعي ، مرجع سابق ، ١٠٥/٥ .
- الدّسوقي ، مرجع سابق ، ٢/٤ .
- الشّربيني ، مرجع سابق ، ٣٣٢/٢ .
- المقدسي ، مرجع سابق ، ٢٨٣/٢ .
- البهوتي ، منصور بن يونس بن إدريس ، شرح منتهى الإرادات المسمى دقائق أولي النهى لشرح المنتهى ، (بيروت: عالم الكتب)، ٣٥٠/٢ .

فهي متفقة على الأخذ بالمعنى اللغوي المشتهر من حيث المعنى إذ هي أخذ منفعة وأداء مقابل هو الأجر .

المطلب الثاني :

مشروعية عقد الاجارة :

الاجارة ثابتة بأدلة عديدة من الكتاب والسنة والإجماع .

فمن الكتاب : قوله تعالى : " ... فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ..." (١) ، وقوله تعالى : "... لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا" (٢) .

ومن السنة : لقد ثبتت الإجارة بأدلة كثيرة من السنة منها حديث عائشة رضي الله عنها : " ... اسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللهِ صلى الله عليه وسلم وأَبُوبَكْرٍ

---

(١) القرآن الكريم ، سُورَةُ الطَّلاقِ ، آية رقم (٦) .

(٢) القرآن الكريم ، سُورَةُ الكَهفِ ، آية رقم (٧٧) .

ملاحظة :

- لقد ترجم الإمام البخاري لهذه الآية بقوله : " باب إذا استأجر أجيراً على أن يقيم حائطاً يريد أن ينقض جاز ". و"قصد البخاري إن الاجارة تضبط بتعين العمل كما تضبط بتعين الأجل" .

انظر :

- ابن حجر، أحمد بن علي بن حجر العسقلاني ، فتح الباري بشرح صحيح الامام أبي عبدالله محمد بن اسماعيل البخاري، تصحيح وتحقيق : عبدالعزيز بن عبدالله بن باز ، رقم كتبه وأبوابه وأحاديثه : محمد فؤاد عبدالباقي ، أشرف على طبعه : محب الدين الخطيب، (الرياض : رئاسة إدارات البحوث العلمية والإفتاء والدعوة والإرشاد) ، ٤٤٥/٤ .

رَجُلاً مِنْ بَنِي ٱلدِّيلِ هَادِياً خِرِّيتاً . " (١)

هذا ولقد " بعث رسول اللّه صلّى اللّه عليه وسلّم والناس يؤاجرون ويستأجرون فلم ينكر عليهم ، فكان ذلك تقريراً منه ، والتقرير أحد وجوه السُنة " (٢) .

الإجماع : والإجماع منعقد على جواز الإجارة كما حكاه غير واحد من أهل العلم (٣) .

---

(١) البُخاري ، أبو عبدلله محمد بن إسماعيل بن إبراهيم ، صحيح البخاري ، (القاهرة : دار الحديث) ، المجلد الأول ، ١١٦/٣ .
- والرجل يقال له : عبدالله بن الأريقط .

انظر :
- الشربيني ، مرجع سابق ، ٣٣٢/٢ .
- وٱلدِّيل : اسم لقبيلة .
- والخِرِّيت : الدّليل الحاذق بالدلالة . وعرّفه ابن حجر بأنه : الماهر بالهداية .

انظر :
- ابن منظور ، مرجع سابق ، ٢٩/٢ .
- ابن حجر ، مرجع سابق ، ٤٤٢/٤ .

(٢) الكاساني ، مرجع سابق ، ١٧٤/٤ .

(٣) انظر :
- الكاساني ، مرجع سابق ، ١٧٤/٤ .
- ابن رشد ، مرجع سابق ، ٢٤٩/٢ .
- الشّافعي ، مرجع سابق ، ٢٦/٤ .
- البهوتي ، كشاف القناع ، مرجع سابق ، ٥٤٦/٣ .
- الزّحيلي ، مرجع سابق ، ٧٣١/٤ .

المطلب الثّالث :

أهمية عقد الاجارة :

يعتبر عقد الإجارة من العقود المهمة من الناحيتين الاقتصاديّة والاجتماعية (١) :

فمن النّاحية الاقتصاديّة : فقد يعجز أصحاب الأعيان عن استثمارها بأنفسهم ، فيقوموا بتأجيرها لمن يستطيع استغلالها على وجه أكثر نفعاً ، كما أنها تمكن غير القادرين على بناء أعيان خاصة بهم على الانتفاع بأعيان غيرهم مقابل الإيجار الذي يكون في حدود إمكانياتهم . ويعتبر الإيجار ثمرة من ثمار استغلال رؤوس الأموال .

ومن النّاحية الاجتماعيّة : يعد عقد الإجارة من أكثر العقود تداولاً ، فالكثير من أفراد المجتمع ، وخاصة سكان المدن من المستأجرين ، حتى الملّاك أنفسهم فكثيراً مايستأجرون ويؤجرون . أما الطبقة العاملة فلا يستغنون غالباً عن استئجار مكان يأويهم .

هذا وقد يحدث أن بعض الأفراد لا يستطيعون شراء مال معين وهم بأمسّ الحاجة للانتفاع به ، أو قد لا يرغبون بشرائه رغم حاجتهم للانتفاع به مدة معلومة ، لذا أجيزت الإجارة لسد مثل تلك الحاجات بطريقة عادلة .

---

(١) انظر :

- فرج ، عبدالرزاق حسن ، الالتزام بصيانة العين المؤجرة في القانون المدني وفي القوانين الخاصة بالإيجارات: دراسة مقارنة ، (القاهرة : مطبعة المدني ، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م) ، ص ٦ ، ٧ .
- السّنهوري ، مرجع سابق ، ٢٥/٦ ، ٢٦ .

وأحد أقسام الإجارة أن يرد العقد على منفعة عين معلومة ، كأن يقول شخص لآخر : آجرتك هذه الدار ، مدة سنة مثلاً (١) .

المطلب الرّابع :

دور عقد الإجارة في توفير السّكن :

تستطيع مؤسسات التمويل من خلال هذا العقد توفير السكن للمحتاجين له من أفراد المجتمع والقادرين على دفع الإيجار ، وذلك بقيامها ببناء وحدات سكنية ، أو تعاقدها مع من يقوم بذلك على أن تكون هذه الوحدات بمواصفات وفئات إيجارية مختلفة تناسب مختلف الرغبات وفئات الدخول .

وكذا الأمر بالنسبة لأرباب الأموال إذ يستطيع كل منهم حسب إمكانياته المالية بناء وحدات سكنية ، ومن ثم القيام بتأجيرها مساهمة في تخفيف حدة المشكلة التي نحن بصددها ، والحصول على العائد من ذلك . على أن تكون الأنظمة والقوانين المُنظّمة لهذا العمل متمشية مع الشريعة الإسلامية بما يكفل حرية التعاقد وعدم التدخل في فئات التأجير إلا بما يستدعي ذلك شرعاً ، ولمنع الضرر .

---

(١) انظر :
- الكاساني ، مرجع سابق ، ١٧٤/٤ .
- الدّسوقي ، مرجع سابق ، ٣/٤ .
- الشّربيني ، مرجع سابق ، ٣٣٣/٢ .
- المقدسي ، الاقناع ، مرجع سابق ، ٢٨٣/٢ ، ٢٨٤ .
- البهوتي ، كشاف القناع ، مرجع سابق ، ٥٤٦/٣ .
- الجّزيري ، مرجع سابق ، ٩٩/٣ .

المبحث الثّالث

المشـاركة المنتهية بالتّمليك

في هذا المبحث نتناول تعريف المشاركة المنتهية بالتّمليك ، ثم بيان دورها في توفير السّكن ، وذلك في المطلبين التاليين :

المطلب الأُول : تعريف المشاركة المنتهية بالتّمليك .

المطلب الثّاني : دور المشاركة المنتهية بالتّمليك في توفير السّكن .

المطلب الأول :

تعريف المشاركة المنتهية بالتّمليك :

هي أن يقوم المصرف الإسلامي بتمويل جزء من تكاليف المشروع ، على أن يتقاضى نسبة من الأرباح المحققة ، ويقوم العميل بتسديد المصرف على شكل أقساط حتى تؤول ملكية المشروع للعميل في نهاية المدة . بمعنى أن يُعطى للشريك الحق في الحلول محل المصرف دفعة واحدة ، أو على دفعات ، حسبما تقتضيه الشروط المتفق عليها ، وطبيعة العملية (1) .

---

(1) انظر :

- بنك فيصل الإسلامي السوداني ، بنك فيصل الاسلامي السوداني : خصائصه ومعاملاته ، مرجع سابق ، ص ٣٦ .

- الهواري ، مرجع سابق ، ص ٨ .

- الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية ، ١٠٠ سؤال و ١٠٠ جواب حول البنوك الإسلامية ، الطبعة الأولى ، إعداد : أحمد عبد العزيز النجار ، محمد سمير إبراهيم ، محمود نعمان الأنصاري ، (القاهرة : الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية ، ١٣٩٨هـ/١٩٧٨م) ، ص ٧٧ . ==

ولقد عرفت تلك المشاركة بأنها : " مُشاركة يُعطي المصرفُ فيها الحق للشريك في الحلول محله في الملكية دفعة واحدة، أو على دفعات ، حسبما تقتضيه الشروط المتفق عليها " . (١)

المطلب الثّاني :

دور المشاركة المنتهية بالتّمليك في توفير السّكن :

إن المشاركة المنتهية بالتمليك في مجال البناء يمكن أن تقوم ضمن ترتيب معين ، لمن يرغب امتلاك نصيب شريكه بعد اتفاقهما على شروط تنظم طريقة الامتلاك فيما بينهم . فقد يمتلك أحدهما نصيب شريكه مقابل ثمن معين يدفع مرة واحدة أو أقساطاً شهرية أو سنوية تخصم من نصيب الراغب في الامتلاك من الأرباح ، " وتجنيبه " لسداد قيمة الحصة المُراد امتلاكها . (٢)

ولقد بُحثت هذه المعاملة في مؤتمر المصرف الإسلامي بدبي عام (١٣٩٩هـ = ١٩٧٩م)، ورأى المؤتمرون أن هناك صورتين لهذه المشاركة لا شُبهة في جوازهما وهما : (٣)

"الصّورة الأُولى : يتفق البنك مع المتعامل على تحديد حصة كل منهما في رأس مال المشاركة وشروطها ...، ...، ... ورأى المؤتمر أن يكون بيع

== - الضرير ، صديق ، أشكال وأساليب الاستثمار ، بحث مقدم لبرنامج الاستثمار والتمويل بالمشاركة ، (جدة : جامعة الملك عبد العزيز والاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية)، مادة علمية : ٤/١ ص ١٣ .

(١) الضّرير ، مرجع سابق ، مادة علمية رقم : ٤/١ ، ص ١٣ .

(٢) المرجع السابق ، ٤/١ ، ص ١٣ .

(٣) المرجع السابق ، ص ١٤ .



حصص البنك إلى المتعامل بعد إتمام المشاركة بعقد مستقل بحيث يكون له الحق في بيعها للمتعامل أو غيره " . وكذلك الأمر بالنسبة للعميل ، إذ له الحرية في بيع حصصه للمصرف أو غيره .

الصّورة الثّانية : تحدد نسبة كل من المصرف وشريكه في صورة أسهم ، يمثل مجموعها قيمة موضوع المشاركة كالعقار مثلاً . ويُوزّع الإيراد المتحقق بناء على تلك النسبة ، ويحق للشريك شراء أسهم المصرف حسب استطاعته بحيث تكون الأسهم التي في حيازة المصرف متناقصة كل عام ، حتى يتم شرائها جميعاً ، عندئذ تصبح ملكية العقار للشريك منفردة .

فهاتان الصورتان متشابهتان فكل منهما عبارة عن بيع أحد الشريكين نصيبه من الشركة للآخر ، غير أن البيع في الصورة الثانية يكون منجماً ، وفي الأُولى يكون مرة واحدة ، وكلاهما لا مانع منه مادام البيع يتم بعد الشركة بعقد مستقل .

ويمكن تطبيق هذه المشاركة في بناء مسكن من يملك أرضاً ولا يستطيع بنائها . إذ يقوم المصرف الإسلامي بتمويله " ويتم الاتفاق على ترتيب اقتسام الدخل الذي يحصله المصرف من الإيجارات المستحقة - باعتباره وكيلاً - بحيث يكون هناك ترتيب معين "تجنيب" جزء من الدخل السنوي في حساب تأمينات إلى أن تساوي المبالغ المتجمعة قيمة ما أنفقه المصرف " (١) . وعند ذلك تنتقل ملكية المبنى بكامله لمالك الأرض .

---

(١) حمود ، سامي ، مرجع سابق ، ص ٤٢٩ ، ٤٣٠ .

هذا ويجوز أخذ الرهن من الشريك إذا كان الغرض منه أن يستوفي منه مايضيع من مال الشركة بتعد أو تقصير من الشريك . (١)

والمثال على ذلك: كأن يتقدم شخص لديه أرض إلى المصرف الإسلامي راغباً تمويله لبناء مسكن على أرضه تلك .

قُدرت قيمة الأرض بمبلغ مئتي ألف ريال ، وقُدر المبلغ المطلوب للبناء بستمئة ألف ريال يدفعها المصرف .

إذن أصبحت قيمة المشروع ثمانمئة ألف ريال . ونسبة المشاركة بين الشريك والمصرف هي (١ : ٣) .

ولنفرض أن البيع مقسط على مدى ستة سنوات ، قيمة كل قسط مئة ألف ريال ، وأجرة المسكن في السنة ثمانون ألف ريال . للمصرف منها ستون ألف ريال ، وللشريك عشرون ألف ريال .

إذن عند نهاية السنة الأُولى يكون نصيب المصرف من هذا المشروع مايلي :

---

(١) انظر :

- الخرشي ، مرجع سابق ، ٢٣٩/٥ .
- ابن قدامة ، المغني ، مرجع سابق ، ٣٤٦/٤ .
- ابن أبي عمر ، شمس الدين أبو الفرج عبدالرحمن بن أبي عمر محمد بن أحمد بن قدامة المقدسي ، الشرح الكبير بحاشية المغني ، طبعة جديدة بالأوفست ، (بيروت : دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع ، ١٣٩٢هـ - ١٩٧٢م) ، ٣٥١/٤، ٣٥٢ .

مئة ألف ريال من الشريك "قيمة القسط السنوي" وستين ألف ريال حصته من الإيجار . وعند ذلك تصبح نسبة المشاركة بين الشريك والمصرف هي : (١:٥ر٢) .

ولو فرضنا : أن إيجار السنة الثانية هو سبعون ألف ريال . للمصرف منها خمسون ألف ريال وللشريك عشرون ألف ريال . وبالتالي فإن نصيب المصرف من هذا المشروع عند نهاية السنة الثانية هو :

مئة ألف ريال من الشريك "قيمة القسط السنوي" ،وخمسون ألف ريال حصته من الإيجار . وعند ذلك تصبح نسبة المشاركة بين الشريك والمصرف هي: (١:٢) .

وهكذا دواليك يزداد نصيب الشريك ، ويتبع ذلك زيادة حصته عند توزيع إيجار المبنى . حتى يسدد الشريك باقي المبلغ المطلوب منه عند نهاية السنة السادسة ، عندها تؤول ملكية المبنى بكامله للشريك (١) .

---

(١) ويمكن أن تكون الصورة كما يلي :

قيمة الأرض (٢٠٠) ألف ، ومساهمة المصرف (٦٠٠) ألف ، والأجرة السنوية (٨٠) ألف .

تسلسل السنة	نسبة الشريك في الشركة	نسبة الشريك من الأجرة	نسبة المصرف في الشركة	نصيب المصرف من الأجرة
الأولى	٢٥ ٪	٢٠٠٠٠	٧٥ ٪	٦٠٠٠٠
الثانية	٢٨ ٪	٢٢٨٥٧ر١٤٢	٧١ ٪	٥٧١٤٢ر٨٥٧
الثالثة	٣٣ ٪	٢٦٦٦٦ر٦	٦٦ر٦ ٪	٥٣٣٣٣ر٣
الرابعة	٤٠ ٪	٣٢٠٠٠	٦٠ ٪	٤٨٠٠٠
الخامسة	٥٠ ٪	٤٠٠٠٠	٥٠ ٪	٤٠٠٠٠
السادسة	٦٦ر٦ ٪	٥٣٣٣٣ر٣	٣٣ر٣ ٪	٢٦٦٦٦ر٦
		١٩٤٨٥٧ر٠٤		٢٨٥١٤٢ر٧٥

مجموع ما حصل عليه الشريك = ١٩٤٨٥٧ر٠٤ .
مجموع ما استفاده المصرف من الأجرة = ٢٨٥١٤٢ر٧٥ .
نسبة ما حصل عليه الشريك من الأجرة = ٤٠ر٠ ٪ .
نسبة ما حصل عليه المصرف من الأجرة = ٥٩ر٠ ٪ .

وهذه المسألة تحتاج إلى مزيد من البحث ، إذ يعتريها شبهة القرض الذي جر نفعاً ، وهو منهي عنه ، إذ كيف يكون المصرف شريكاً يقبض نصيبه من الأجرة ، ثم يسترد ما دفع .

نلحظ مما سبق : أن هذه المشاركة أحد الوسائل الناجحة في التمويل العقاري خاصة ، ومشروعات التنمية عامة . والذي يدعو لتفضيلها هو ميل كثيرٍ من العملاء لخروج المصرف من المشاركة في أقصر فترة ممكنة ، لينفردوا بملكية المشروع وما يتبع ذلك من مزايا. (١)

هذا ولقد أوصى مجلس الفكر الإسلامي في الباكستان باستبدال نظام الإقراض القائم على الفائدة بنظام يقوم على أساس المشاركة في الملكيّة ، وترتيبات المشاركة في الإيجار .

أما الإجراء الذي يُمكن اتباعه فهو كما يلي : (٢)

"يُقدّم الراغب في بناء مسكن طلباً إلى المؤسسة المموِّلة من أجل تمويل إنشاء منزل أو شرائه على أساس الملكية المشتركة التي تستمر حتى استرداد

---

(١) انظر :

- بخيت ، علي خضر ، التّمويل الدّاخلي للتّنمية الاقتصادية في الإسلام ، (جدة : الدار السعودية للنشر والتوزيع ، ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م) ، ص١٧١ .

- الضرير ، صديق ، "أشكال وأساليب الاستثمار في الفكر الإسلامي" ، مرجع سابق ، ص ٧٩ .

- الأبجي ، مرجع سابق ، ص ٢١٣ .

(٢) مجلس الفكر الإسلامي في الباكستان ، الغاء الفائدة من الاقتصاد، تقرير مجلس الفكر الإسلامي في الباكستان، مرجع سابق ، ص ١٢٨ ، ١٢٩ .

المبلغ الممنوح من المؤسسة المُمولة ... وتذكر في ... الطلب كل المعلومات اللازمة مثل الدخل الشهري لمقدم الطلب ، والمبلغ الذي سوف يستثمره في البناء من موارده الخاصة ، وما إذا كان يمتلك حالياً قطعة أرض ، ويرغب في استكمال بناء المنزل عليها ، وتعجز موارده الخاصّة عن ذلك ... إلخ ، أو يرغب في شراء منزل مشيد ". فإذا اقتنعت المؤسسة بحسن نية مقدم الطلب ، وبجدوى خطته ، دخلت في اتفاق معه لمنحه تمويلاً سكنيّاً على أساس الملكيّة المشتركة .

ويمكن أن تكون بنود الاتفاق على النحو التالي : (١)

١ - تُحدّد المساهمة المالية لكل طرف ، بحيث تؤخذ ... ، ... بالحسبان قيمة الأرض التي سيشيّد عليها المنزل ، و ... أية تكاليف للبناء قد يتحملها مقدم الطلب فعلاً .

٢ - " تُحدد مدة الملكية المشتركة في الاتفاق " .

٣ - يوضع جدول زمني للأقساط الواجب دفعها بعد فترة سماح يُتفق عليها الطرفان ، بحيث تغطي فترة الإنشاء الفعلي للمنزل . ومع دفع الأقساط المتتالية يتضاءل نصيب المؤسسة المالية في ملكية العقار إلى أن ينقطع ... ، ... مع دفع القسط الأخير .

٤ - تحدد القيمة الإيجارية المبدئية في تاريخ الاتفاق (بمساعدة خبراء التقويم إذا لزم الأمر) على أساس جودة البناء ، ووسائل الراحة ،

---

(١) المرجع السابق ، ص ١٢٨ ، ١٢٩ .

والموقع ، والإيجارات السائدة في الحي . ويُعاد النظر في القيمة الإيجارية ، وتحديدها بنهاية كل ثلاث سنوات .

٥ - نصيب المؤسسة الممولة من الإيجار يكون على أساس نسبي يتناقص تدريجياً مع توالي دفع الأقساط .

٦ - اذا أراد الشريك بيع المبنى قبل نهاية مدة الاتفاق يحق له ذلك ، على أن توزع الأرباح أو الخسائر بين الطرفين بنسبة حصة كل منهما في رأس المال .

٧ - للمشترك الحرية في إنهاء الاتفاق إذا قام بتسديد رصيد مبلغ استثمار المؤسسة المموّلة خلال الفترة المتفق عليها .

٨ - إذا ثبت للمؤسسة الممولة حالة غش واحتيال فلها الحق في إنهاء الاتفاق ، وكذا عند تخلّف المشترك عن دفع ماعليه من التزامات مالية ، ويباع العقار بالمزاد العلني .

فهذا النظام علاوة على إلغائه للفائدة فإنه يقدم للأفراد مساعدة كبيرة .

أما المثال على ذلك : فلو " أن شخصاً اقترض مبلغ (١٠٠ر٠٠٠) روبية لمدة عشرين سنة من شركة تمويل بناء المساكن لكان عليه أن يدفع (١٦٤ر٠٠٠) روبية بطريق الفائدة .

وهناك مثال وُضِعَ على أساس الهيكل الحالي لرسوم الملكية في كراتشي يبين أن شخصاً في ظل المشروع المقترح لو أنه أسهم بمبلغ (٥٠ر٠٠٠) روبية من موارده الخاصة ، وحصل على مبلغ (١٥٠ر٠٠٠) روبية من شركة تمويل بناء

المساكن ، وتم تحديد الإيجار المبدئي بمبلغ (١٠٠) روبية ، مع تصاعده بنسبة (١٠٪) كل ثلاث سنوات ، لكان عليه أن يلتزم بدفع ما مجموعه (٧١٠٠،) روبية فقط بطريق الإيجار ، وبموجب اتفاق للملكية المشتركة مدته عشرون عاماً " (١) .

نلحظ مما سبق : أن هذا النظام علاوة على إلغائه الفائدة ، فإنه يسهم في مساعدة الأفراد على بناء مساكنهم بدرجة أكبر من النظام الربوي، كما يوضح ذلك المثال . وأن هذا النظام قريب من الصورة الثانية التي أقرها مؤتمر المصرف الإسلامي بدبي إذ البيع هنا منجماً .

---

(١) المرجع السابق ، ص ١٢٩ .

المبحث الرّابع

الجمعيّات التّعاونية لبناء المساكن

تمهيد : التّعاون مشتق من العون وهو الظّهير على الأمر ، " وتعاونوا ... أعان بعضهم بعضاً " (١) .

وعلى هذا الأساس تقوم الجمعيّات التعاونية لبناء المساكن . إذ تتكون من عدد من الأعضاء ، يقومون بشراء الأرض ، وتقسيمها ، وإقامة المساكن عليها ، إما على شكل فلل ، أو شقق ، ثم تقوم بتمليك كل عضو فيها وحدة سكنية .

وقد يضاف إلى أعمال تلك الجمعيّات إقامة النوادي والمطاعم ، والمرافق التي يحتاج إليها ، لاسيما إذا كانت تلك المساكن في الضواحي أو خارج المدن (٢) .

وللجمعيات التعاونية لبناء المساكن مزايا سيجري ذكرها ثم نبين نظرة الشريعة الإسلامية لتلك الجمعيّات .

لذا جاءت مطالب هذا المبحث على النحو التالي :

---

(١) الفيروز آبادي ، مرجع سابق ، ٢٥٢/٤ .

وانظر :

- ابن منظور ، مرجع سابق ، ٢٩٨/١٣ .

(٢) الإمام ، أحمد زكي ، البنوك التعاونية ، (مصر : مكتبة عين شمس ودار الجيل للطباعة) ، ص ٢٠٧ .

المطلب الأول : مزايا الجمعيّات التّعاونيّة لبناء المساكن .

المطلب الثّاني : نظرة الشّريعة الإسلامية للجمعيّات التّعاونيّة .

المطلب الأول :

مزايا الجمعيات التّعاونيّة لبناء المساكن :

الجمعية التّعاونية عبارة عن مؤسسة اقتصادية ليس هدفها الربح ، بل تحسين أوضاع أعضائها المتشابهة احتياجاتهم ، وتشجيعهم على استغلال مدخراتهم فيما يعود نفعه عليهم وعلى مجتمعهم ، إذ توفر على الدولة الجهد في إنشاء الوحدات السكنية ، وإدارتها ، وصيانتها ، وإطالة عمرها نتيجة الحرص على الوحدة الممتلكة (١) .

ولقد أثبتت الجمعيّات التعاونيّة لبناء المساكن أنها أحد الوسائل الفعالة لعلاج المشكلة الإسكانية في كثير من الدول . إذ يسهم العمل التعاوني في توفير السكن لأعضائه ، ويفتح فرص المشاركة أمامهم ليؤكدوا إيجابيتهم تجاه مجتمعهم ، وتحفّز شعورهم بالمسؤولية الجماعيّة . لذا تعتبر تلك الجمعيّات أحد أدوات التخطيط المهمة لعلاج المشكلة الإسكانية (٢) .

وتعمل تلك الجمعيّات على تسهيل مهام المسئولين عن إعادة تخطيط

---

(١) الدياسطي ، مرجع سابق ، ص ٦٦ .

(٢) انظر :
- الأمم المتحدة ، حالة المستوطنات البشرية في جمهورية اليمن الديمقراطية الشعبية ، مرجع سابق ، ص ٨٥ .
- مسعود ، مرجع سابق ، ص ١٦٣ ، ١٦٠ .

المدن إذ تسهل عليهم مشقة وعناء الاتصال بكل فرد يهمه الأمر ، فالاتصال مع جماعات منظمة أسهل مما لو كان مع كل فرد على حده (١) .

وتعتبر الجمعيّات التعاونية لبناء المساكن أحد الحلول للقضاء على البطالة بين صفوف العمال . وتعمل على تخليص صناعة البناء من بعض الوسطاء والسماسرة وما يتبعهم من المبالغة في الأسعار في الغالب . ويكون سعر الشراء هو سعر الجملة عادة ، نظراً لشرائها كميات كبيرة مما تحتاجه لعمليات البناء ، فمثلاً تحقق ذلك السعر عند شرائها للأرض لأنها تقوم بشراء مساحة كبيرة من الأرض لايستطيع الفرد شراءها "وبذلك توفر على البائع إجراءات التقسيم والإعلان وتكاليف إتمام عقود البيع" (٢) .

وتعمل الجمعيّات التعاونية على تخفيض تكلفة البناء للوحدة السكنيّة مقارنة بالتنفيذ الفردي ، نتيجة توزيع قيمة التكاليف الثابتة على جميع الوحدات السكنية والاستفادة من وفورات الإنتاج الكبير .

وتعمل أيضاً على الحد من استغلال بعض أصحاب المشروعات الخاصّة .

---

(١) الجرداوي ، مرجع سابق ، ص ١٨٠ .

(٢) الإمام ، أحمد زكي ، مرجع سابق ص ٢١٥ .

وانظر :

- شابرا ، محمد عمر ، نحو نظام نقدي عادل، دراسة للنقود والمصارف والسياسة النقدية في ضوء الإسلام ، الطبعة العربية الأولى، ترجمة : سيد محمد سكر ، مراجعة : رفيق المصري ، (الولايات المتحدة الأمريكية : المعهد العالمي للفكر الإسلامي ، ١٤٠٨هـ - ١٩٨٧م) ، ص١٠٤ .

- الجرداوي ، عبد الرؤوف عبد العزيز ، مرجع سابق ، ص ٢٤٨ .

"وبهذا يمكن للعضو الصغير في أمواله وإمكانياته أن يستفيد من مجهود الجماعة" (١) .

والجدير بالذكر إن الجمعيّات التعاونيّة بصفة عامة تقوم بدور هام في المجتمع الرأسمالي إلى جانب المشروعات الخاصة بإحداث التّوازن ، وحماية المستهلك .

أما في الاقتصاد الاشتراكي فتعتبر تلك الجمعيّات جهاز تعتمد عليه الدولة في تنفيذ خطتها (٢) .

أما في الاقتصاد الإسلامي فتستطيع تلك الجمعيات أن تُسهِمَ إسهاماً كبيراً في تحقيق أهدافه ولكن بعد وضع ضوابط معينة .

لذا نرى من المناسب بيان نظرة الشريعة الإسلاميّة لتلك الجمعيّات وهي كما يلي :

---

(١) الإمام ، أحمد زكي ، مرجع سابق ، ص ٢١٤ .

وانظر :

- علي ، آزاد محمد ، مرجع سابق ، ص ٦٦ .
- عبد الرحمن ، جابر جاد ، مرجع سابق ، ١/١٧٩ .
- الجرداوي ، مرجع سابق ، ص ٢٤٨ .

(٢) مكي ، علي سعيد عبد الوهاب ، تمويل المشروعات في ظل الاسلام "دراسة مقارنة" ، (القاهرة : دار الفكر العربي ودار الاتحاد العربي للطباعة ، ١٩٧٩م) ، ص ٢٦٠ .

المطلب الثّاني :

نظرة الشّريعة الإسلاميّة للجمعيّات التّعاونيّة :

لقد دعا الإسلام الى التعاون، وفي هذا الشأن يقول تعالى: "وَتَعَاوَنُواْ عَلَى ٱلْبِرِّ وَٱلتَّقْوَىٰ ... ، ... ، ..." (١) .

فالتعاون يؤدي الى تماسك الأمة وتكافل أفرادها بعضهم لبعض . لذا فالشريعة الإسلامية تقره وتحث عليه شريطة أن لايتعارض مع تعاليمها ، فينبغي أن تطهر هذه الوسيلة مما يشوبها من أدران الربا، وتخضع لأمر الله سبحانه وتعالى وأحكامه . (٢)

هذا وتجدر الإشارة أن أسهم الجمعيّات التعاونيّة جائزة شرعاً كالنظرة الى أسهم الشركات المساهمة ، ولكن هناك فوائد ثابتة تفرض لتلك الأسهم وتصرف للأعضاء الى جانب توزيع عائد على المعاملات ، وهذه الفوائد محرمة في الشريعة الإسلامية حتى ولو كانت تدفع لقاء تعرّض رأس المال وأصحاب الأسهم للمخاطرة ، لذا يجب أن تلغى تلك الفوائد من التنظيمات التعاونية (٣) .

ويستعاض عن الفائدة المحددة التي تعطى لرأس المال والتي يصر بعض

---

(١) القرآن الكريم ، سورة المَائِدةِ ، آية رقم (٢) .

(٢) الخياط ، عبدالعزيز ، المجتمع المتكافل في الاسلام، الطبعة الثانية ، (بيروت : مؤسسة الرسالة ، عمان : مكتبة الأقصى ، ١٤٠١هـ - ١٩٨١م) ، ص ٢٩٤ .

(٣) مكي ، علي سعيد عبدالوهاب ، مرجع سابق ، ص ٢٦٠ .

رجال التعاون (١) عليها بحصة من الأرباح (٢) ، ويرى د. محمد عبدالمنعم عفر: إدخال مبدأ المشاركة في الربح والخسارة بدلاً من الفائدة ، وتقسيم الربح المتحقق بنسبة يُتفق عليها بين المعاملات ورأس المال كعائد لكل منهما . حيث يُشجع ذلك الأعضاء على استثمار أموالهم في الجمعية ويدعم مركز الجمعية المالي ، ويكون حافزاً لغيرهم على الانضمام للجمعيّة والمساهمة في استثماراتها ، ويُغني الجمعية عن اللجوء إلى مصادر تمويل أُخرى (٣) ، خاصة وأن هذه الجمعيّات تعاني غالباً من نقص رؤوس الأموال وقلة الأعضاء وعدم اهتمامهم بتمويل أعمال الجمعيّات. لذا تعد عبئاً على الدولة، إذ تطالبها بالقروض وبمعاملة خاصة لتمويل أعمالها (٤) .

كما يرى الدكتور محمد عبدالمنعم عفر: أن هناك تعديلات على مبدأ صوت واحد لكل عضو ، لكي يدعم اقتراحه الخاص بتعديل العائد على كل من رأس المال والمعاملات .

فبالنسبة لصوت واحد لكل عضو فيعدل إلى زيادة في الأصوات مع كل زيادة في رأس المال من قبل الأعضاء على أن يقتصر التّصويت على تحقيق المصالح التي من أجلها قامت الجمعية ، وتجيزها الشّريعة الإسلامية .

---

(١) عبدالرحمن ، جابر جاد ، مرجع سابق ، ١/٥٠ .

(٢) المصري، رفيق ، "مشاركة الأموال الاستعمالية (الأصول الثابتة) في الناتج أو في الربح" ، مجلة أبحاث الاقتصاد الإسلامي ، المجلد ٣ ، العدد ١ ، (صيف ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م) : ص ٣٧ .

(٣) عفر، محمد عبدالمنعم ، السياسات الاقتصادية والشرعية وحل الأزمات وتحقيق التقدم ، الطبعة الأولى ، (القاهرة: الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية ، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م) ، ص ١٠٢ .

(٤) عفر، محمد عبدالمنعم ، دراسات في التّمويل الزّراعي، (القاهرة: معهد التخطيط القومي ، ١٩٧٠م) .

المبحث الخامس

القرض

في هذا المبحث سنتكلم عن تعريف القرض ، ومشروعيته ، ومدى اهتمام الشريعة الإسلامية بذلك ، ثم نبين مصادر القرض ، ودوره في توفير السكن .

لذا جاءت مطالب هذا المبحث على النحو التالي :

المطلب الأول : تعريف القرض .

المطلب الثّاني : مشروعية القرض ، واهتمام الشّريعة بذلك .

المطلب الثّالث : مصادر القرض .

المطلب الرّابع : دور القرض في توفير السّكن .

وتفصيل ذلك كما يلي :

المطلب الأول :

تعريف القرض :

القرض لغة : " القطع ......، إلا أنه في الشرع مخصوص بالسّلف على عادة الشّرع في أن يجري على أسلوب اللغة في تخصيص الاسم ببعض محتملاته" (١) . مع ملاحظة أن السّلف له إطلاق آخر ويراد به السّلم ، وهو ليس مقصود هنا .

---

(١) ابن العربي ، أبوبكر محمد بن عبدالله ، أحكام القرآن ، طبعة جديدة فيها زيادة شرح وضبط وتحقيق، تحقيق: محمد البجاوي ، (مصر : مطبعة عيسى البابي الحلبي وشركاه ، ١٣٩٤هـ - ١٩٧٤م) ، ص ٢٣٠ .

المطلب الثّاني :

مشروعية القرض ، واهتمام الشّريعة بذلك :

القرض عقد أقره الإسلام لسد حاجة المقترض ، والحاجة اليه ملحّة تشجيعاً للأعمال الخيرية . والقرض جائز شرعاً ، بل مندوب في حق المقرض ، ويحض الدين عليه من دون ايجاب .

وإن عجز المقترض عن السداد في الأجل المحدد فيمنح أجلاً آخر حتى يتسنى للمقترض السداد . ومن كمال الأجر والثّواب التّصدق بالقرض ، وعدم مطالبة المقترض بالسّداد إن كان عاجزاً عن السّداد ، لقوله تعالى : "وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَن تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنتُمْ تَعْلَمُونَ" (١) .

والاقتراض مباح للمقترض في الشريعة الإسلاميّة ، وهذا دلالة على سمُوّها ، فلو جعلته مكروهاً لتعفف عنه المحتاج (٢) .

والإسلام حينما أقرّ القرض يريد تمكين الفرد المسلم الذي هو بحاجة إلى المال أن يحصل على ضالته بدون فائدة أو عوض دنيوي حتى يشبع حاجاته الضرورية ، وهذا عامل إنساني واجتماعي يزيد من تعاون أفراد المجتمع في سبيل إشباع حاجات بعضهم .

---

(١) القُرآن الكَريمُ ، سُورة البَقَرَة ، آية رقم (٢٨٠) .

(٢) القرافي، شهاب الدين أبو العباس أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن الصنهاجي ، الفروق ، (بيروت: عالم الكتب) ، ٢٩١/٣ .

ولقد اهتم الإسلام بالقرض لدوره الهام في حياة الأفراد الاقتصادية ، إذ ليس كل فرد لديه من المال ماينهض بحاجته والتي قد تكون هامة وضرورية ، فهل يلجأ للمسألة التي نفر منها الإسلام (١) والتي لم تبح إلا للضرورة ، أم يطلب من الغير مالاً على سبيل المشاركة ، وقد لا يجد شخصاً لديه استعداد للمشاركة والدخول في مخاطر اقتصادية يراها. فهل يترك تلك الحاجة والتي قد يسبب إهمالها إحداث مضار ؟ لا بل يأتي هنا دور القرض ليقدم خدمة ضرورية للفرد قد لايستطيع تأديتها أسلوب آخر (٢) .

وللقرض مصادر سنتناولها في المطلب التالي :

---

(١) كوصفها بـ "أوساخ الناس" .

انظر :

- ابن حجر ، أحمد علي بن حجر العسقلاني ، بلوغ المرام من أدلة الأحكام ، تصحيح وتعليق : محمد حامد الفقي، (مصر: المكتبة التجارية الكبرى)، ص ١١٢ .

وكذا قوله صلى الله عليه وسلم: "...، ... فَمَا سِوَاهُنَّ مِنَ الْمَسْأَلَةِ يَاقَبِيصَةُ سُحْتاً ، يَأْكُلُهَا صَاحِبُهَا سُحْتاً" .

انظر :

- الامام مسلم ، مسلم بن الحجاج بن مسلم القشيري النّيسابوري، صحيح مسلم بشرح النّووي ، تحقيق وإشراف : عبدالله أحمد أبو زينة ، (القاهرة: الشعب) ، ٨٣/٣ . حديث رقم (١١٣) .

(٢) دنيا، شوقي أحمد ، تمويل التّنمية في الاقتصاد الاسلامي دراسة مقارنة ، الطبعة الأولى ، (بيروت : مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م) ، ص ٤٩٦، ٤٩٧.

المطلب الثّالث :

مصادر القرض :

يعتبر الأفراد أحد مصادر القرض لغيرهم من أفراد المجتمع . ولقد سبق بيان بعض الآداب المتعلقة بذلك .

ويمكن للمصرف الإسلامي تقديم قروض حسنة لبعض أفراد المجتمع، من الودائع الجارية لديه ، ويستلزم الأمر " إصدار لائحة من قبل البنك المركزي تلزم جميع البنوك التجاريّة بتخصيص (٥٠٪)مثلاً من حساب" الودائع الجارية ، لتقديم قروض حسنة ، فإن فعلت ... يمكن لها أن تستثمر جزءاً من هذه الودائع كنسبة (٤٠٪) من هذه الودائع مثلاً في مشروعات مربحة ، وتحتفظ بـ (١٠٪)المتبقية كرصيد نقدي (١) ، (٢) . ولكي يتمكن المصرف من تقديم تلك الخدمة بدون فوائد لابد أن يسترد جميع القروض التي يقدمها ، بأن يوفر المجتمع له الحماية لسدادها، وأن يتحمل مسئوليّة سداد القروض التي يعجز بعض أفراده عن سدادها أو جزء منها ، إذ إنه مما ينافي العدالة أن يكون البنك مسئولاً عن إعادة جميع النقود المودعة لديه لأصحابها ويتحمل هو الخسارة في حالة عدم تمكنه من استرداد القروض ممن اقترضها منه (٣)

---

(١) صديقي ، محمد نجاة الله ، مرجع سابق ، ص ٤٢ .

(٢) قد يبدو هذا الأمر غريباً بالنظر لواقع المصارف التقليدية الحاليّة ، لأنه في ظاهر الأمر يؤثر على أرباح المصرف ، ومن ثم يؤثر على حصة المساهمين والمودعين (المستثمرين) . كما أنه لو حدث وأعطت قروضاً من الودائع لديها فإن هذا التصرف لايحتاج إلى إذن أي مساهم أو مودع لأنه من صلب النظام ، إذ يفترض في كل مساهم ومودع أن يكون مطلعاً على هذا النظام قبل الاكتتاب أو الإيداع وهذا يقوم مقام الإذن .

(٣) المرجع السابق ، ص ٤٨ .

هذا ولقد ذهب كل من الدكتور شوقي الفنجري ، والدكتور محمد نجاة الله صديقي ، وموسوعة البنوك الإسلامية إلى القول: بأن على المصارف الإسلامية تقديم قروض لأفراد المجتمع عن طريق الودائع الجارية مثلاً في ظل ترتيب معين (١) .

إلا أن هناك سؤالاً قد يتبادر للذهن وهو : كيف يحق للمصرف الإقراض من مال الغير ؟

يقول د. شوقي دنيا : إنه "بالنسبة للودائع الجارية ... فمتى دخلت في ضمانه ... فمن حقه أن يقرض منها مادام يؤمن القدر الكافي من السيولة" (٢) .

---

(١) انظر :

- الفنجري، محمد شوقي ، "حول مشروعية فوائد الودائع بالبنوك" ، مجلة مصر المعاصرة ، ص ١٦٦ .

- صديقي، محمد نجاة الله ، "البنوك الإسلامية" مجلة المسلم المعاصر، العدد ٢٠ ، (ذو القعدة - ذو الحجة - محرم ١٤٠٠هـ ، أكتوبر - نوفمبر - ديسمبر ١٩٧٩م) ، ص ٦٧ .

- الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية ، الموسوعة العلمية والعملية للبنوك الإسلامية ، مرجع سابق ، ١٥/١ .

ملاحظة :
إلا أن هناك من يرى أن ذلك خارج عن اختصاص تلك المصارف والتي هدفها الربح ، والذي لايتحقق هنا .

انظر :

- عبدالمنان ، محمد ، الاقتصاد الاسلامي بين النظرية والتطبيق "دراسة مقارنة" ، ترجمة: منصور إبراهيم التركي ، (الإسكندرية : المكتب المصري الحديث للطباعة والنشر والتوزيع) ، ص ١٩٣ .

(٢) دنيا، شوقي أحمد ، مرجع سابق ، ص ٥٢٦ .

ويقول الشيخ مصطفى أحمد الزرقاء : إن الودائع الجارية هي في حقيقتها إقراض من هؤلاء المدخرين للمصرف ، فهم مقرضون صغار وهو مقترض كبير، بكل مافي القرض من معنى شرعي وقانوني . و "يعمل المصرف في هذه الودائع لنفسه ولحسابه الخاص ، وينقطع حق المودع من عين وديعته النقدية بمجرد تسليمها إلى المصرف ، ويصبح دائناً للمصرف بمعادلها في ذمته ، فهي ليست بمعنى الوديعة الفقهية التي توضع عند الوديع للحفظ ، وهو فيها أمين مؤتمن غير ضامن" إلا بالتعدي أو التقصير (١) .

ويمكن أن يقال هنا إن الوديعة في المعنى الفقهي إذا تصرف فيها المودع بدون إذن المودع ضمن ، وإذا كان بإذنه فلا ضمان فكونها وديعة لايمنع إقراضها . كما أنه مما يعزز من هذا القول ويفتح أيضاً مجالاً آخر للإقراض ماجاء في الشرح الكبير عن الاقتراض للغير :

"قال أحمد : إذا اقترض لغيره ولم يعلمه بحاله لم يعجبني ، وقال : ما أحب أن يقترض بجاهه لإخوانه . قال القاضي : يعني إذا كان من يقترض له غير معروف بالوفاء لكونه تغريراً بمال المقرض وإضراراً به ، أما إذا كان معروفاً بالوفاء لم يكره لكونه إعانة له وتفريجاً لكربته" (٢) .

فمن خلال النص السابق نجد أن الاقتراض للغير يجوز في حالة توفر شرطين :

---

(١) الزّرقاء ، مصطفى أحمد ، المصارف : معاملاتها ، ودائعها وفوائدها، من كتاب : قراءات في الاقتصاد الإسلامي ، الطبعة الأولى ، (جدة : جامعة الملك عبدالعزيز - مركز النشر العلمي ، ١٤٠٧هـ / ١٩٨٧م) ، ص ٣٣٠ .

(٢) ابن أبي عمر ، مرجع سابق ، ٣٥٣/٤ .

الشّرط الأول : الإعلام بحاله ، كما نص على ذلك الإمام أحمد .

الشّرط الثّاني : أن يكون من يقترض له معروفا بالوفاء لئلا يغرر بمال المقرض ، كما نص على ذلك القاضي .

وبالنسبة للمصرف فإن الاقتراض للغير جزء من طبيعة عمله نظاماً ، والكل يعلم ذلك غالباً . لذا فإن الشرط الأول قد توافر .

وكذلك فإن المصرف أيضاً يتخذ من الاحتياطات اللازمة والكفيلة لاسترداد القرض ، ومن ذلك أن يكون المقترض معروفاً بالوفاء لئلا يغرر بمال المقرضين . لذا فإن الشرط الثاني قد توافر أيضاً .

إذن من كل ما سبق : فإن الباحث يخلص إلى أنه يجوز للمصرف الإسلامي الإقراض من الودائع الجارية .

كذلك من اختصاص بيت المال منح القروض لتأمين الحاجات الأساسيّة للأفراد . ويمكن للمجتمع توفير تلك القروض عن طريق الجمعيّات الخيريّة والتعاونيّة .

المطلب الرّابع :

دور القرض في توفير السّكن : (١)

نظراً لما يحتاجه البناء من موارد ماليّة ضخمة فلا بد أن تتضافر جهود عدة جهات لتقديم القروض لراغبي البناء ، فالسكن حاجة أساسية .يجب

---

(١) صديقي ، محمد نجاة اللّه ، النظام المصرفي اللاربوي ، مرجع سابق ، ص ١١١ ، ١١٢ ، ١١٣ ، ١١٧ .

توفيرها . فعلى أرباب الأعمال مثلاً توفير القروض لموظفيهم المحتاجين لبناء مساكنهم، ويكون استرداد تلك القروض على شكل أقساط من رواتبهم .

وتستطيع المصارف أن تقدم قروضاً للأفراد الذين يملكون مصدراً للدخل لكنه غير كاف لمقابلة احتياجاتهم الأساسية - والسكن واحد من تلك الحاجات - بأن ترد تلك القروض من دخولهم في المستقبل .

ويمكن أن تتبنى الدولة أُسلوب تنظيم عملية بيع المساكن وتكون عملية الاسترداد عن طريق استقطاع جزء من الراتب مثلاً (الدفع من المنبع) .

وفي الواقع أن توفير السكن هو خدمة اجتماعية يمكن تمويلها عن طريق تخصيص جزء من المبالغ المرصودة في الميزانية العامة للخدمات الاجتماعية . ولهذا الغرض يمكن للدولة أن تنشئ "مصلحة خاصة لهذا الغرض ، تكون تابعة لمصلحة الضمان الاجتماعي ، وتقوم بتوفير القروض للمحتاجين ... بعد التأكد من حاجتهم ، ومقدرتهم على سداد القرض ، بعد وضع الإجراءات والضوابط الكفيلة بإدارة القرض ، ويمكن رهن المنزل لحين سداد القرض"[1] . ويمكن إنشاء مؤسسات تقوم بعمليّات القرض الحسن ، وتكون مواردها من كل من ميزانية الدولة ، والتبرُّعات . وإن أعسر المقترض فعلى الدائن أن يمتثل لقوله تعالى: "وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ." [2] وفي حالة عجزه يعتبر من الغارمين الذين لهم نصيب من الزكاة ، فله أن يلجأ إلى الجهة القائمة على أموال الزكاة طالباً سداد دينه . وفي حالة عجز تلك المؤسسة فعلى بيت المال سداد تلك القروض . فمسئوليّة سداد

---

(١) المرجع السابق ، ص ١١٣ .

(٢) القرآن الكريم ، سُورَةُ البَقَرَةِ ، آية رقم (٢٨٠) .

الديون الهالكة ليس أمرا مستحدثا (١) عملا بقوله صلّى اللّه عليه وسلّم :
"ما مِنْ مُؤمِنٍ إلاّ وَأنَا أوْلى بِهِ في الدُّنْيَا وَالآخِرَة ، اقْرؤُوا إن شِئْتُمْ: النَّبيُّ أَوْلَى بالمُؤْمِنِينَ مِنْ أَنْفُسِهِمْ فَأَيُّما مُؤمِنٍ ماتَ وَتَرَكَ مالاً فليرِثْهُ عَصَبَتُهُ مَنْ كانُوا وَمَنْ تَرَكَ دَيْناً أَوْ ضَيَاعاً فَلْيأْتِنِي فَأَنا مَوْلاهُ ." (٢) .

من كل ماسبق يتضح أن في الشريعة الإسلامية طرقاً تستطيع مؤسسات التمويل استخدامها لتوفير السكن لأفراد المجتمع غير الفقراء ، منها :

أ - البيع : ومن صوره البيع الحال ، والبيع بالتّقسيط ، وبيع المرابحة للآمر بالشّراء ، والإجارة المنتهية بالبيع .

ب - الاجارة .

ج - المشاركة المنتهية بالتّمليك .

د - الجمعيّات التّعاونيّة لبناء المساكن : وذلك بعد تطهيرها مما يشوبها من أدران الربا والغرر .

هـ - القرض: إذ يستطيع الفرد الحصول على القرض من عدة مصادر هي : الأفراد ، المصارف الإسلاميّة ، وبيت المال .

أما طرق توفير السكن للفقراء فهو ماسيتناوله البحث في الفصل الخامس كما يلي :

---

(١) انظر:
- دنيا ، شوقي أحمد ، مرجع سابق ، ص ٤٩٩ .
- الزرقاء ، محمد أنس، "نظم التوزيع الإسلامية"، مجلة أبحاث الاقتصاد الاسلامي، المجلد الثاني، العدد الأول(صيف ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م) ، ص ٣٣.
- صديقي،محمد نجاة الله ، النظام المصرفي اللاربوي،مرجع سابق، ص١١٤.

(٢) البُخاري ، مرجع سابق، ١٥٥/٣ . وتجدر الإشارة إلى أن هناك موارد لبيت المال . ومن تلك الموارد: تركة من ليس لهم وارث .

الفصلُ الخامس

طرقُ توفيرِ السّكنِ للفقراء

المبحث الأول : الصّدقات.

المبحث الثّاني : الأموال العامة الأُخرى.

تناول البحث في الفصل السابق الصيغ التمويلية لبناء المساكن لغير الفقراء . أما طرق توفير السكن للفقراء باعتبارهم الفئة الأخرى في المجتمع الإسلامي فسيتم تناولها في هذا الفصل . وقبل استعراض تلك الطرق إجمالاً نرى من المناسب تعريف الفقير أولاً على النحو التالي :

أولاً : تعريف الفقير لغة :

جاء في لسان العرب : أن الفُقْر ضد الغِني [1] ، والفَقْرُ عدم المقتنيات [2]. ومنه قوله تعالى:" إِنَّمَا ٱلصَّدَقَٰتُ لِلْفُقَرَآءِ وَٱلْمَسَٰكِينِ" [3].

ثانياً : الفقير عند الفقهاء :

الفقير عند الأئمة الثلاثة مالك ، والشافعي ، وأحمد : من ليس له مالٌ ولا كسبٌ لائق به يقع موقعاً من كفايته من مطعمٍ ، وملبسٍ ، ومسكنٍ ، وسائر مايحتاج إليه . ممّا لابد منه لنفسه ، ولمن تلزمه مؤنته ، كمن يحتاج إلى عشرة دراهم كل يوم ، ولا يجد إلا أربعة فأقل [4] .

---

(١) ابن منظور ، مرجع سابق ، ٦٠/٥ .

الفيروز آبادي ، مرجع سابق ، ١١٥/٢ .

(٢) الراغب الأصفهاني ، مرجع سابق ، ص ٣٨٣ .

(٣) القرآن الكريم ، سورة التوبة ، آية رقم (٦٠) .

(٤) انظر :

- ابن رشد ، مرجع سابق ، ٢٦٧/١ .

ملاحظة : الإمام مالك يرى أن ليس لذلك حد بل الأمر راجع للاجتهاد .

- ابن جزي ، محمد بن أحمد بن جزي الغرناطي المالكي ، قوانين ==

وأما تعريف الفقير عند أبي حنيفة فهو : من يملك شيئاً "دون النصاب الشرعي أو قدر النصاب غير نام ، وهو مُستغرق في الحاجة" (١) .

هذا ويرى الإمام ابن حزم أن الفقير : هو الذي لاشيء له أصلاً (٢) .

= الأحكام الشرعية ومسائل الفروع الفقهية ، الطبعة الأولى، تحقيق وأشرف على طبعها : طه سعد ، ومصطفى الهواري ، (القاهرة : عالم الفكر ، ١٩٧٥م) ، ص ١١٧ .

- الشّافعي ، مرجع سابق ، ٧٧/٢ .

- النّووي ، مرجع سابق ، ١٩٠/٦ .

- الشّربيني ، مرجع سابق ، ١٠٦/٢ .

- ابن قدامة ، موفق الدين عبدالله بن أحمد ، المقنع ، الطبعة الثالثة ، (١٣٩٣هـ) ، ٣٤٥/١ .

- ابن أبي عمر ، مرجع سابق ، ٦٩٠/٢ ، ٦٩١ .

- البهوتي ، منصور بن يونس بن إدريس ، الروض المربع شرح زاد المستقنع، (الرياض : مكتبة الرياض الحديثة، ١٣٩٠هـ - ١٩٧٠م) ، ٤٠٠/١ .

وكذلك انظر :

- ناصف ، منصور علي ، التاج الجامع للأصول في أحاديث الرسول صلى الله عليه وسلم ، الطبعة الثالثة ، (بيروت : دار احياء التراث العربي ، ١٣٨٢هـ - ١٩٦٢م) ، ٢٩/٢ .

(١) ابن الهمام، مرجع سابق، ٢٦١/٢ .

(٢) ابن حزم ، مرجع سابق ، ١٤٨/٦ .

وقد دافع عن رأيه هذا مبتدئاً ببيان حال الإنسان بقوله : "إنه ليس إلا موسر ، أو غني ، أو فقير ، أو مسكين" موضحاً الفرق بين تلك الأحوال ومدعماً حجته ببعض الآيات والأحاديث النّبوية .

انظر : المرجع نفسه ، ١٤٨/٦ - ١٤٩ .

بينما يرى الإمام الغزالي : أن الفقير هو الذي ليس له مال، ولا قدرة على الكسب (١) .

نلحظ مما سبق ما يلي :

١ - إن تعريف الفقير عند الأئمة الثلاثة يدور حول الكفاية ، أما عند أبي حنيفة فيدور حول النصاب .

٢ - إن الفقير قد يكون لديه مال، لكن لايكفي لإشباع حاجاته الضرورية حالاً على قول الجمهور ، ومآلاً على قول أبي حنيفة .

وبالتالي فإن الفقير هو الذي لايستطيع الحصول على مسكن من خلال الصيغ الواردة في الفصل السابق لضآلة مالديه من مال مما لايسمح له بسداد ماعليه من التزامات مالية تقتضيها تلك الصيغ على المدى القصير أو الطويل . أو قد لايكون له مال أصلاً مستندين في هذا القول إلى ما جاء في تعريف الفقير عند الإمامين ابن حزم والغزالي .

وبعد تعريف الفقير يتناول البحث طرق توفير السكن للفقراء ، وهو كما يلي :

---

(١) الغزالي ، أبو حامد ، احياء علوم الدين ، (القاهرة : كتاب الشعب)، ٤٠١/٣ .

- هذا ولقد عرّف الإمام الطبري الفقير تعريفاً مطلقاً عن التقييد بمقدار من المال ، فهو يرى أن الفقير هو المحتاج المتعفف الذي لايسأل .

انظر :
- الطبري ، أبو جعفر محمد بن جرير ، تفسير الطبري ، جامع البيان عن تأويل آي القرآن ، الطبعة الثانية ، حققه وعلق حواشيه : محمود محمد شاكر ، راجعه وخرج أحاديثه : أحمد محمد شاكر، (القاهرة : دار المعارف) ، ٣٠٨/١٤ ، ٣٠٩ .

طرق توفير السّكن للفقراء :

اهتمت الشريعة الإسلامية بتوفير السّكن للفقراء بطرق يمكن تقسيمها إلى قسمين : صدقات، وأموال عامة أخرى .

لذا جاءت مباحث هذا الفصل على النحو التالي :

المبحث الأول : الصّدقات .

المبحث الثّاني : الأموال العامة الأخرى .

وتفصيل ذلك كما يلي :

المبحث الأول

الصّدقـات

الصدقات نوعان : صدقات واجبة ، وصدقات تطوعية . لذا جاءت مطالب هذا المبحث كما يلي :

المطلب الأول : الصّدقات الواجبة "الزّكاة" .

المطلب الثاني : الصّدقات التّطوعية (الاختيارية) .

وتفصيل ذلك كما يلي :

المطلب الأول :

الصّدقات الواجبة " الزّكاة " :

للزكاة دور هام في المجتمع الإسلامي إلى جانب الصدقات الأُخرى ، فتعمل على كفالة المحتاجين و "تحقيق عدالة توزيع الدخل ، ودافعاً للاستثمار ، وتوسيع النشاط الاقتصادي ، وعاملاً لزيادة الاستهلاك تحقيقاً لضروريّات الحياة اللازمة للمحتاجين ...، ...، ..." (١) . ومن تلك الحاجيات الحاجة للسكن .

---

(١) عفر ، محمد عبدالمنعم ، الاقتصاد الاسلامي ، الطبعة الأُولى ، (جدّة : دار البيان العربي للطباعة والنشر والتوزيع، ١٤٠٥هـ / ١٩٨٥م) ، ٣٨٣/١ .

وللمزيد انظر :

- وهبة ، محمد السعيد ، جمجوم ، عبدالعزيز محمد رشيد ، دراسة مقارنة في زكاة المال : الزكاة في الميزان، الطبعة الأولى، (جدة : تهامة ، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م) ، ص ٩١ - ١١١ . ==

وسيتناول البحث إمكانية استخدامها كأحد الطرق التمويلية لتوفير السكن للفقراء وذلك من خلال بحث المسائل التالية :

أولاً : تعريف الزّكاة ، وحكمها .

ثانياً: علاقة الدّولة بجباية الزّكاة .

ثالثاً: مقدار مايُعطَى الفقير من الزّكاة .

رابعاً: تعجيل الزّكاة ، وإمكان الإفادة من ذلك في تغطية الحاجة للسّكن .

وبيان ذلك كما يلي :

أولاً : تعريف الزّكاة ، وحكمها :

١ - تعريف الزّكاة لغةً وشرعاً :

أ - تعريف الزّكاة لغــةً : هي النّماء والزّيادة . يقال : زكا الزّرع : إذا نما وزاد . وتأتي الزّكاة بمعنى : الطّهارةُ والبَركةُ

== - دنيا ، شوقي ، مرجع سابق ، ص ٢٧٥ .

- بركات ، عبد الكريم صادق ، الكفراوي ، عوف محمود ، الاقتصاد المالي الاسلامي دراسة مقارنة بالنظم الوضعية ، (الإسكندرية : مؤسسة شباب الجامعة ، ١٩٨٤م) ، ص ٥١٢ - ٥٤٢ .

- إسماعيل ، حامد محمود ، النظام الاقتصادي في الاسلام ، الطبعة الأولى ، (١٤٠١هـ / ١٩٨١م) ، ص ٥١ .

والمَدْح (١) . وسمي المال المخرج في الشرع زكاة "لأنه تطهيرٌ للمال وَتثْميرٌ وإصْلاحٌ ونماء" (٢) . ولأنه "يزيد في المخرج منه، ويقيه الآفات" (٣) . يقول تعالى : "خُذْ مِنْ أمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهّرهُمْ وَتُزَكّيهم بِهَا". (٤)

ب - تعريف الزّكاة شرعاً : هي : " واجب في مال خاص لطائفة مخصوصة في وقت مخصوص" (٥) .

---

(١) انظر :

- ابن فارس ، معجم مقاييس اللغة ، مرجع سابق ، ١٧/٣ .
- ابن فارس ، مجمل اللغة ، مرجع سابق ، ٤٣٧/١ .
- الفيومي ، مرجع سابق ، ٢٥٤/١ .
- ابن منظور، مرجع سابق ، ٣٥٨/١٤ .
- الجوهري ، مرجع سابق ، ٢٣٦٨/٦ .

(٢) ابن منظور ، مرجع سابق ، ٣٥٨/١٤ .

(٣) البهوتي ، الروض المربع ، مرجع سابق ، ٣٥٨/١ .

(٤) القرآن الكريم ، سورة التوبة ، آية رقم (١٠٣) .

(٥) البهوتي ، الرّوض المربع ، ٣٥٨/١ .

هذا تعريف الحنابلة ، أما تعريف الزكاة في المذاهب الأُخرى فكما يلي :

- عند الحنفية : "تمليك جزء مال مخصوص من مال مخصوص ، عينه الشارع من مسلم فقير غير هاشمي ولامولاه ، مع قطع المنفعة عن المملك من كل وجه لله تعالى" .

- عند المالكية : الزكاة هي "مال مخصوص ، يؤخذ من مال مخصوص ، إذا بلغ قدراً مخصوصاً ، في وقت مخصوص ، يصرف في جهات مخصوصة" .

- عند الشافعية : هي " اسم لما يخرج من مال أو بدن على وجه مخصوص" .

انظر :

- الدر المختار (مع حاشية رد المحتار) ٢٥٦/٢ - ٢٥٨ . ==

٢ - حكم الزّكاة :

الزّكاةُ ركن (١) من أركان الإسلام . ودليل فرضيتها الكتاب والسّنة والإجماع .

== - أبو الحسن ، كفاية الطالب الرباني : (الرسالة ابن أبي زيد القيرواني)، بهامش حاشية العدوي ، (دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع) ، ٤١٥/١ .

- الرّملي ، مرجع سابق ، ٤٢/٣ .

يلاحظ : إن هذه التعاريف اتفقت على تعريف الزكاة بالمخرج من المال مع تنوع العبارة ، وزاد التعريف الحنفي ملاحظة ملكية المخرج .

(١) الرُكن : - بضم الراء - لغةً : الجانب الأَقوى ، وركن الشيء : جانبه الذي يسكن إليه ، فيكون عينه .

انظر :

- الفيومي ، مرجع سابق ، ٢٣٧/١ .

- الرّاغب الأصفهاني ، مرجع سابق ، ص ٢٠٣ .

- الجرجاني ، علي بن محمد الشريف ، كتاب التعريفات ، (بيروت : مكتبة لبنان ، ١٩٧٨م)، ص ١١٧ .

- أما في الاصطلاح : فهو مايكون به قوام الشيء بحيث يعد جزءاً داخلاً في ماهيته . أو هو : "مايقوم به ذلك الشيء من التقوم إذ قوام الشيء بركنه لا من القيام ...، ...، وقيل ركن الشيء مايتم به وهو داخل فيه " .

انظر :

- خلاف ، عبدالوهاب ، علم أصول الفقه ، الطبعة الثامنة ، (القاهرة : مكتبة الدعوة الإسلامية) ، ص ١١٩ .

- البرديسي ، محمد زكريا ، أصول الفقه ، (دار الثقافة للنشر والتوزيع)، ص ١٠٨ .

- الجرجاني ، مرجع سابق ، ص١١٧ .

فمن الكتاب : قوله تعالى:"وَأَقِيمُوا۟ ٱلصَّلَوٰةَ وَءَاتُوا۟ ٱلزَّكَوٰةَ وَٱرْكَعُوا۟ مَعَ ٱلرَّٰكِعِينَ" (١) .

ومن السّنة : قوله صلّى الله عليه وسلّم : "بُنِيَ الإِسلَامُ عَلَى خَمْسٍ،...، ...، وَإِيتَاءِ الزَّكَاةِ ، ...، ..." (٢) .

اضافة الى اجماع المسلمين في جميع الأعصار على وجوب الزكاة (٣) .

ثانياً : علاقة الدّولة بجباية الزّكاة :

للدّولة المسلمة الحق في جباية الزكاة بناء على أدلة كثيرة من الكتاب والسّنة والإجماع (٤) .

---

(١) القُرآن الكَريم ، سُورَة البَقَرة ، آية رقم ٤٣ .

(٢) البُخاري ، مرجع سابق ، ٩/١ .

وكذلك انظر :

- ابن حجر ، فتح الباري ، مرجع سابق ، ٤٩/١ .

(٣) انظر :

- الكاساني ، مرجع سابق ، ٢/٢ .
- ابن رشد ، مرجع سابق ، ٢٣٦/١ .
- الرملي ، مرجع سابق ، ٤٢/٣ .
- ابن قدامة ، المغني ، مرجع سابق ، ٥٧٢/٢ .

(٤) لمزيد من التفصيل انظر :

- ابن سلّام ، مرجع سابق ، ص ٦٧٨ - ٦٨١ .
- القرضاوي ، يوسف ، فقه الزكاة : دراسة مقارنة لأحكامها وفلسفتها في ضوء القرآن والسنة ، الطبعة الخامسة ، (بيروت: مؤسسة الرسالة ، ١٤٠١هـ - ١٩٨١م) ، ٧٤٧/٢ - ٧٥٧ .

فمن الكتاب : قوله تعالى : "خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِم بِهَا ...، ..." (١) . إذ رجح كثير من المفسرين أن المراد بالصدقة هنا : الزكاة (٢) .

يقول ابن الهمام : "إن ظاهر قوله تعالى - خُذ مِنْ أَموالِهِم صَدَقَةً - الآية توجب أخذ الزكاة مطلقاً للإمام ، وعلى هذا كان رسول الله صلى الله عليه وسلم والخليفتان من بعده" (٣) .

ومن السنة : مارواه البُخاري في صحيحه عن ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قالَ : "قالَ رَسُولُ اللَّهِ صلى الله عليه وسلم لِمعَاذِ بنِ جَبَلٍ حِينَ بَعَثَهُ إلى اليَمَنِ ، إنَّكَ سَتَأْتِي قَوْماً أَهلَ كِتَابٍ ، فَإذَا جِئْتَهُمْ فَادْعُهُمْ إلَى أَنْ يَشْهَدُوا أَنْ لاَ إلَهَ إلَّا اللَّهُ ،وَأَنَّ مُحمَّداً رَسُولُ اللَّهِ ، فَإنْ هُمْ أَطَاعُوا لَكَ بِذَلِكَ ...، ...، فَأَخْبِرْهُمْ أَنَّ اللَّهَ قَدْ فَرَضَ عَلَيْهِمْ صَدَقَةً تُؤْخَذُ مِنْ أَغْنِيَائِهِمْ فَتُرَدُّ عَلَى فُقَرَائِهِمْ ، ...، ...،" (٤) .

---

(١) القُرآنُ الكَريمُ ، سُورَةُ التَّوبَةِ ، آية (١٠٣) .

(٢) انظر :

- القرطبي ، الجامع لأحكام القرآن ، مرجع سابق ، ٢٤٤/٨ .
- ابن كثير ، عماد الدين ، أبو الفداء إسماعيل بن كثير القرشي الدمشقي، تفسير القرآن العظيم ، (بيروت: دار المعرفة ، ١٤٠٢هـ - ١٩٨٢م) ، ٣٥٨/٢ ، ٣٨٦ .
- الفخر الرازي ، مرجع سابق ، ١٧٧/١٦ .

(٣) ابن الهمام، مرجع سابق ، ١٦٢/٢ .

(٤) البُخاري ، مرجع سابق ، ١٥٨/٢ ، ١٥٩ .

وانظر :

- ابن حجر ، فتح الباري ، مرجع سابق ، ٣٥٧/٣ .

يقول الإمام ابن حجر في ثنايا شرحه لهذا الحديث : "أُستدلّ به على أن الإمام هو الذي يتولى قبض الزكاة وصرفها إما بنفسه وإما بنائبه ، فمن امتنع منها أُخذت منه قهراً" (١) . ومن السنة العملية : إرسال النبي صلّى اللّه عليه وسلّم السُّعاة لأخذ الزكاة (٢) .

هذا ولقد اختلف الفقهاء حول هذه المسألة كما يلي :

١ - عند الحنفيّة : يجب دفع زكاة الأموال الظاهرة للإمام (٣) .

٢ - عند المالكية : يجب دفع الزكاة للإمام ، بشرط أن يكون عدلاً (٤) .

٣ - عند الشّافعيّة : لاخلاف أن يتولّى رب المال تفريق زكاة ماله الباطن بنفسه . أما الأموال الظاهرة ففيها قولان : أصحّهما وهو الجديد : يجوز تفريقها بنفسه . والقديم : لايجوز إذا كان الإمام عدلاً (٥) .

---

(١) ابن حجر، فتح الباري ، مرجع سابق ، ٣٦٠/٣ .

(٢) ذكر الدكتور القرضاوي أسماء كثير من هؤلاء السُّعاة والجهات التي بعثهم صلى الله عليه وسلم إليها ، ومن تعرض لهذه المسألة من رجال السير والتراجم .

انظر :

- القرضاوي ، فقه الزكاة ، مرجع سابق ، ٧٤٩/٢ - ٧٥٢ .

(٣) - الكاساني، مرجع سابق ، ٣٥/٢ .

(٤) انظر :

- الدّسوقي ، مرجع سابق ، ٥٠٣/١ .

- ابن جزي ، مرجع سابق ، ص ٧٥ .

(٥) النّووي ،المجموع ، مرجع سابق ، ١٦٤/٦ .

٤ - عند الحنابلة : جاء في المغني : "ويستحب للإنسان أن يلي تفرقة الزكاة بنفسه ليكون على يقين من وصولها إلى مستحقها سواء كانت من الأموال الظاهرة أو الباطنة . قال الإمام أحمد : أعجب إليّ أن يخرجها ، وإن دفعها إلى السلطان فهو جائز" (١) .

وعلى الرغم من هذا الاختلاف فإنه اختلاف قبل طلب الإمام . أما في حالة طلبه فأمرها إليه بالإجماع (٢) .

هذا إلى جانب أن بعض الفقهاء ذكروا : أن الرسول صلّى اللّه عليه وسلّم كان يأخذ الزكاة من الأموال الباطنة (٣) . وعلى وجوب تولي وليّ الأمر جمع الزكاة إذا تبين أن المصلحة تقتضي ذلك ، أو أن الأغنياء لايخرجونها لئلّا يعتبر مضيعاً ركناً من أركان الإسلام (٤) .

---

(١) ابن قدامة ، المغني ، مرجع سابق ، ٦٤١/٢ ، ٦٤٢ .

(٢) ابن المرتضي ، أحمد بن يحيى ، شرح الأزهار، (صنعاء : مكتبة غمضان، ١٤٠١هـ) ، ٥٢٩/١ .

(٣) انظر :

- السّرخسي ، مرجع سابق ، ١٦٩/٢ .

- الكاساني ، مرجع سابق ، ٣٥/٢ .

(٤) انظر :

- الباجي ، أبو الوليد سليمان بن خلف بن سعد بن أيوب بن وارث ، كتاب المنتقى شرح موطأ امام دار الهجرة سيدنا مالك بن أنس رضي الله عنه ، طبعة مصورة عن الطبعة الأولى، (بيروت: دار الكتاب العربي ، ١٣٣٢هـ) ، ١٥٧/٢ .

- ابن عابدين ، مرجع سابق ، ٢٦٠/٢ .

هذا ولقد تعرّض لهذه المسألة كثير من الفقهاء المتقدّمين والمتأخّرين وخلاصة قولهم : إن لوليّ الأمر الحق في جباية الزكاة [(١)] .

ثالثاً : مقدار مايُعطى الفقير من الزّكاة :

اختلف الفقهاء في مقدار مايعطى الفقير من الزكاة إلى رأيين :

الرأي الأول : يُعطى كفاية عمره : وأصحاب هذا الرأي هم الشّافعيّة ، وبعض الحنابلة [(٢)] . ودليلهم قوله صلّى اللّه عليه وسلّم : "إنّ الْمَسْأَلَةَ

---

(١) انظر:

- الفخر الرازي ، مرجع سابق ، ١١٤/١٦ .
- الآمدي ، سيف الدين أبي الحسن علي بن محمد ، الاحكام في أصول الأحكام ، راجعها ودققها جماعة من العلماء بإشراف الناشر ،(بيروت: دار الكتب العلمية ، ١٤٠٠هـ - ١٩٨٠م) ، ص ٤٠٥/٢ .
- ابن سلّام ، مرجع سابق ، ٦٧٨ - ٦٨١ .
- النّووي ، المجموع ، مرجع سابق ، ١٦٥/٦ .
- ابن أبي عمر ، مرجع سابق ، ٦٧٤/٢ .
- القرضاوي ، فقه الزكاة ، مرجع سابق، ٧٤٧ - ٧٧٥ .
- علي ، إبراهيم فؤاد أحمد، الموارد المالية في الاسلام ، الطبعة الثالثة ، (مصر: دار الاتحاد العربي للطباعة ، ١٩٧٢م) ، ص ٣٣٣ .
- شحاتة ، شوقي إسماعيل، التطبيق المعاصر للزكاة ، الطبعة الأُولى، (جدة : دار الشروق ، ١٣٩٧هـ - ١٩٧٧م) ، ص ٢١ .

(٢) انظر :

- النّووي ، المجموع ، مرجع سابق ، ١٩٣/٦ . ==

لاتَحِل إلاّ لأحَدٍ ثلاثة ..." ذكر منهم " رَجُلٌ أصَابَته فَاقَةٌ حتّى يَقومَ ثلاثةٌ مِنْ ذَوِي الْحجَا مِنْ قَوْمِهِ ، لَقَدْ أَصَابَتْ فلاناً فَاقَةٌ فَحلّت له المسْألة حتّى يصيبَ قِوَاماً مِنْ عَيْش أَوْ قَالَ سِدَاداً مِنْ عَيْش ...، ...، ..." (١) .

ولقد علّق الخطابي على هذا الحديث بقوله : "وفيه أن الحد الذي ينتهي إليه العطاء في الصدقة هو الكفاية التي يكون بها قوام العيش وسداد الخلّة ، وذلك يعتبر في كل إنسان بقدر حاله ومعيشته ليس فيها حد معلوم يحمل عليه الناس كلهم مع اختلاف أحوالهم" (٢) .

ويرى الإمام الرّملي : أن القصد من إعطاء الفقير كفاية عمره الغالب (٣) . ويرى أئمة آخرون بأن يأخذ الفقير مايخرج به عن اسم الفقر

= - المرداوي، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان، الانصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الامام المبجل أحمد بن حنبل ، الطبعة الثانية ، تحقيق : محمد حامد الفقي، (بيروت: دار احياء التراث العربي ، ١٤٠٠هـ / ١٩٨٠م) ، ٢٣٨/٣ .

يقول أحدهم في ذلك :

ولا يجوز الدفع للفقير   أكثر من غناه في التقدير .

انظر :
- نفس المرجع ، ٢٣٨/٣ .

(١) رواه مسلم في صحيحه .

انظر :
- الإمام مسلم ، مرجع سابق ، ٨٢/٣ ، ٨٣ .

(٢) الخطابي، أبو سليمان ، معالم السنن ، بحاشية مختصر سنن أبي داود، تحقيق : أحمد محمد شاكر ومحمد حامد الفقي ، (بيروت: دار المعرفة)، ٢٣٨/٢ .

(٣) الرملي، مرجع سابق ، ١٥٩/٦ .

ولمزيد من الايضاح انظر :
نفس الكتاب ، ١٥٩/٦ ، ١٦٠ .

إلى أدنى مراتب الغنى (١) ، أو إلى مايصير به غنياً وإن كَثُر (٢) ، أو يعطون أصولاً إنتاجية ليحصل لهم استغلالها مع بقاء أعيانها في أيديهم ، مُعلّلين ذلك بأن الدراهم قد تتبدّد فيعودوا إلى فقرهم (٣) .

وهذا الرأي موافقٌ لما رُوِيَ عن عمر بن الخطاب - رضي الله عنه - أنه قال : "إذا أعطيتم فأغنوا" (٤) ، ورجّحهُ أبو عبيد ، ودافع عنه الإمام ابن حزم (٥) . ويضرب أبو عبيد مثالاً على ذلك بقوله : "كرجل رأى أهل بيت من ... المسلمين أهل فقر ... ولا منزل لهؤلاء يؤويهم ويستر خلّتهم فاشترى من زكاة ماله سكناً يكنُهم من كلب الشتاء (٦) ، وحر الشمس ، ...، ...، ...، هذه الخلال وما أشبهها التي لاتنال إلا بالأموال الكثيرة ، فلم تسمح

---

(١) الماوردي، أبو الحسن علي بن محمد بن حبيب البصري البغدادي، الأحكام السلطانية والولايات الدينية ، (بيروت: دار الكتب العلميّة ، ١٣٩٨هـ - ١٩٧٨م)، ص ١٢٢ .

(٢) البعلي، علاء الدين أبو الحسن علي بن محمد بن عباس، الاختيارات الفقهية من فتاوى شيخ الاسلام ابن تيمية ، (الرياض: مكتبة الرياض الحديثة)، ص ١٠٥ .

(٣) الغزالي، أبو حامد محمد بن محمد بن محمد، المنخول من تعليقات الأصول ، الطبعة الثانية ، حققه وخرج نصه وعلق عليه : محمد حسن هيتو، (دمشق: دار الفكر ، ١٤٠٠هـ - ١٩٨٠م) ، ص ١٩٨ .

(٤) ابن سلّام ، مرجع سابق، ص ٦٧٦ .

(٥) انظر:

- المرجع السابق، ص ٦٧٦ - ٦٧٨ .

- ابن حزم ، مرجع سابق ، ص ١٥٥ .

(٦) - كلب الشّتاء : أنف الشّتاء وحدّته .

انظر :

- ابن منظور ، مرجع سابق ، ٧٢٤/١ .

نفس الفاعل أن يجعلها نافلة ، فجعلها من زكاة ماله . أما يكـون هذا مؤدياً للفرض ؟ بلى ثم يكون إن شاء الله محسناً" (١) . ويعقّب أبو عبيـد على جوابه بقوله : "وإني لخائف على من صد مثله عن فعله ، لأنه لا يجـود بالتطوّع ، وهذا يمنعه بفتياه من الفريضة ، فتضيع الحقوق ، ويعطـب (٢) أهلهـا" (٣) .

الرأي الثّاني : يعطى كفاية سنة :

ذهب إلى هذا الرأي المالكيّة ، والصحيح من مذهب الحنابلة (٤) . ولقد رجح الإمام الغزالي هذا الرأي (٥) .

---

(١) ابن سلّام ، مرجع سابق ، ص ٦٧٨ .

(٢) العطب : الهلاك .

انظر :

- ابن منظور ، مرجع سابق ، ٦١٠/١ .

(٣) ابن سلّام ، مرجع سابق ، ص ٦٧٨ .

(٤) انظر :

- الدسوقي، مرجع سابق ، ٤٩٤/١ .

- المرداوي ، مرجع سابق ، ٢٣٨/٣ .

- البهوتي ، كشاف القناع ، ٢٧٢/٢ .

- هذا ولقد جاء في كتاب بداية المجتهد، ٢٦٩/١ مايلي :
"واختلفوا في مقدار مايعطى المسكين الواحد من الصدقة، فلم يحـد مالك في ذلك حداً وصرفه إلى الاجتهاد ، وبه قال الشّافعـي قال سواء كان مايعطى من ذلك نصاباً أو أقل من نصاب".

(٥) الغزالي ، احياء علوم الدين، مرجع سابق ، ٢٠١/١ .

الترّجيـح :

يرى الباحث أن كل واحد من الرأيين قابل للأخذ به ، خاصة عند الرغبة في توفير المساكن للفقراء .

فالفقير العاجز عن الكسب كالشيخ الهرم ، والمريض والمعـاق ، والأرملة يعطى كفاية عمره ، بمعنى: أن يملك المسكن الذي تقدمه مؤسسـة الزكاة له . يقول القرضاوي: "وتستطيع الدولة المسلمة - بناء علـى هذا الرأي - أن تنشئ من أموال الزكاة ... عقارات ...، ... ، وتملّكهـا للفقراء كلّها أو بعضها . لتدرّ عليهم دخلاً يقوم بكفايتهم كاملة . ولا تجعل لهم الحق في بيعها، ونقل ملكيتها ، لتظل شبه موقوفة عليهم" (١) .

ويلاحظ: أن هناك تناقضاً في كلام القرضاوي إذ كيف يكون هناك تمليـك عقار لشخص لا يحق له التصرف في بيعه ونقل ملكيته ... ولكن يمكن لمؤسسـة الزكاة أن تضع شرطاً بدلا من القيد السابق وهو : كل من ملُّك سكناً من قبـل مؤسسة الزكاة لا يحق له الحصول على مسكن مرة أخرى ، إلا عن طريق العقـود الواردة في الفصل السابق ، ويُستَثنى الأفراد الذين هدّمت مساكنهم لأسبـاب خارجة عن إرادتهم .

---

(١) القرضاوي ، <u>فقه الزكاة</u> ، مرجع سابق ، ٥٦٧/٢ .

وكذلك انظـر :

- النبهان ، محمد فاروق ، <u>أبحاث في الاقتصاد الإسلامي</u>، الطبعـة الأولى، (بيروت: مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر - والتوزيـع، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م) ، ص ١٠٨ .

وتجدر الإشارة الى أن نظام التمليك يعمل على المحافظة على العقار، فالإنسان يحافظ عادة على مايملك ، ويعد هذا التمليك مكسباً للثروة العقارية في البلد .

هذا عن الفقير العاجز ، أما الفقير الذي يُرجى غناهُ - كالقادر على الكسب والعمل - فلا بأس أن يُعطى الواحد منهم كفاية السنة ، كأن يعطى أجرة مسكن لمدة عام وفق معايير محددة منها مقدار دخله ، وعدد الأفراد الذين يعولهم ، وأجرة المساكن المعتادة القريبة من عمله ، وغيره .

والعين المؤجرة ليست ملك مؤسسة الزكاة ، مما يعني أن أعمال الصيانة والحفظ وغيره لا تقع عليها ، وفي ذلك تخفيف لجهد تلك المؤسسة .

والخلاصة : إنه يمكن تقسيم من يستحق الزكاة الى فئات من حيث الحاجة . فالذي يستحق الإعالة الكاملة يعطى مايكفيه طوال عمره . وليس من الضروري أن تُعطى أموال الزكاة بصورة نقدية .

بقي أن نشير الى احدى الحالات التي قد تعترض سير أي مؤسسة ماليّة ، وهي نقص موارد تلك المؤسسة في احدى فترات حياتها . فما هو علاج ذلك بالنسبة لمؤسسة الزكاة ؟ هذا ماسيتطرق له البحث فيما يلي :

رابعاً : تعجيل الزّكاة ، وامكان الإفادة من ذلك في تغطية الحاجة الى السّكن :

اتفق الفقهاء على أنه لا يجوز تعجيل الزكاة قبل ملك

النصاب [١] ، "لأنه تعجيل الحكم قبل سببه" [٢] .

أما تعجيلها بعد ملك النصاب ففيه رأيان :

الرأي الأول : الجواز . وذهب إلى هذا الحنفيّة والشافعيّة [٣] . مُستدلّين بما روي عن علي رضي الله عنه : "أَنَّ العَبَّاسَ بْنَ عَبْدِ المُطَّلِبِ سأل النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وآلِهِ وسَلَّمَ في تَعْجِيلِ صَدَقَتِهِ قَبْلَ أَنْ تَحِلَّ فَرَخَّصَ لَهُ في ذلك" [٤] . ويُعلّق الإمام الشوكاني على أحاديث الباب بقوله : "أنه يجوز تعجيل الزكاة قبل الحول ولو لعامين ، وإلى ذلك ذهب الشّافعي وأحمد وأبوحنيفة" [٥] .

---

(١) انظر :

- الكاساني، مرجع سابق ، ٥٠/٢ .
- النّووي ، المجموع ، مرجع سابق ، ١٤٤/٦ .
- ابن قدامة ، المغني ، مرجع سابق ، ٦٣١/٢ .

(٢) ابن قدامة ، المغني ، مرجع سابق ، ٦٣١/٢ .

(٣) انظر :

- الكاساني ، مرجع سابق ، ٥٠/٢ .
- النّووي ، المجموع ، مرجع سابق ، ١٤٤/٦ .
- ابن قدامة ، المغني ، مرجع سابق ، ٦٢٩/٢ ، ٦٣٠ .
- البهوتي ، كشاف القناع، مرجع سابق ، ٢٦٥/٢ .

(٤) رَواهُ الخَمْسَةُ إلّا النَّسائيَّ .

انظر :

- الشّوكاني ، مرجع سابق ، ١٦٨/٤ .

(٥) المرجع السّابق ، ١٧٠/٤ . ==

الرأي الثّاني : لا يجوز تعجيل الزكاة . وذهب إلى ذلك المالكيّة والظاهريّة مستدلين بالأحاديث التي تعلّق الوجوب بالحول (١) .

ويرد الإمام الشوكاني على ذلك بقوله : إن "تسليم ذلك لا يضرّ من قال بصحة التعجيل، لأن الوجوب متعلق بالحول فلا نزاع، وإنما النزاع في الإجزاء قبله" (٢) .

ولابن قدامة كلام جيد حول هذا الموضوع حيث يرى:جواز تعجيل الزّكاة "لأنه تعجيل لمال وجد سبب وجوبه قبل وجوبه . فجاز كتعجيل قضاء الدين قبل حلول أجله ، ...، ...، ..." (٣) . ويرد على من قال : التعجيل لا يجوز لأن للزكاة وقتاً قياساً على أن الصلاة والصيام لا يجوز تعجيلهما قبل وقتهما بقوله : إن "الوقت إذا دخل في الشيء رفقاً بالإنسان كان له أن يعجله ويترك

== وانظر :

- الكاساني، مرجع سابق ، ٥٠/٢ .
- النّووي ، المجموع ، مرجع سابق ، ١٤٤/٦ .
- ابن قدامة ، المغني ، مرجع سابق ، ٦٢٩/٢ .

(١) انظر :

- ابن رشد ، مرجع سابق ، ٢٦٦/١ .
- ابن جزي ، مرجع سابق ، ص ٦٨ .
- ابن قدامة ، المغني ، مرجع سابق ، ٦٣٠/٢ .
- الشّوكاني ، مرجع سابق ، ١٧٠/٤ .

(٢) الشّوكاني ، مرجع سابق ، ١٧٠/٤ .

(٣) ابن قدامة ، المغني ، مرجع سابق ، ٦٣٠/٢ .

الإرفاق بنفسه ، كالدين المؤجل ، وكمن أدى زكاة مال غائب ، وإن لم يكن على يقين من وجوبها ، ومن الجائز : أن يكون المال تالفاً في ذلك الوقت . وأما الصلاة والصيام فتَعَبُّدٌ محض، (١) والتوقيت فيهما غير معقول فيجب أن يقتصر عليه" (٢) .

التّرجيح :

بالنظر لما سبق : يظهر للباحث أن الرأي الأول هو الراجح لوجود دليل من السّنة ، ولما سبق من أقوال الفقهاء التي ترد على القائلين بعدم الجواز . فإذا عرضت حاجة تقتضي التعجيل كالحاجة إلى كفاية الفقراء فلوليّ الأمر أن يستسلف أرباب المال أو بعضهم ، كفعل النبي صلّى اللّه عليه وسلّم عند قوله : "... إنّا كُنّا احتجنا فاستسلفنا العبّاس صدقة عامين ...، ...،" (٣) .

من كل ماسبق يتّضح دور الزكاة في بناء المساكن وخلاصة ذلك مايلي :

تقوم الدولة بجمع الزكاة بغية تجميع أكبر مبلغ ممكن ، ومن ثمّ بناء أكبر عدد من المساكن للاستفادة من وفورات الإنتاج الكبير المتمثّلة

---

(١) جاء في فتح الباري كلام قريب من هذا عند قوله : "إن الأركان الخمسة : اعتقادي وهو الشهادة ، وبدني وهو الصلاة ، ومالي وهو الزكاة ...، ...، الصوم بدني محض ، والحج بدني مالي" .

انظر :

- ابن حجر ، فتح الباري ، مرجع سابق ، ٣٦١/٣ .

(٢) ابن قدامة ، المغني ، مرجع سابق ، ٦٣٠/٢ .

(٣) البيهقي ، أبوبكر أحمد بن الحسين بن علي ، السُنن الكبرى، (بيروت : دار الفكر) ، ١١١/٤ .

بانخفاض تكلفة إنشاء الوحدة السكنية الواحدة (١) .

- بعد عملية التجميع تلك ، تُسَلَّم تلك الأموال لمؤسسة الزكاة .
- تقوم مؤسسة الزكاة بطرح مناقصة لبناء مساكن ذات مساحات متباينة .
- توزع تلك الوحدات على الفقراء الذين لا يُرجى غِنَاهُم على شكل تمليك الرقبة (٢) .
- في حالة نقص موارد تلك المؤسسة في سنة من السّنوات ، يتم معالجة ذلك عن طريق تعجيل الزكاة .

هذا وإلى جانب الزكاة ، فإن هناك صدقات تطوُّعيّة تقوم بتوفير السكن للفقراء . وسوف يتم تناولها فيما يلي :

المطلب الثّاني :

الصّدقات التّطوعيّة (الاختياريّة) :

لم تقتصر الشريعة الإسلاميّة على فرض الزكاة لرعاية الفقــــراء ، بل قامت بتشجيع الأعمال الخيرية والتي من أهمها : الوصايا ، والهبــــات المختلفة ، والوقف . وسندرس منها بعضها فقط وهي : الوقف وبعض الهبــــات العينية وهي: العُمْرَى والرُّقْبَى، باعتبار أن الوصايا أيضاً قد تكون على نفس صورة العُمْرَى أو الرُّقْبَى فلذا يكتفى بذلك .

---

(١) لمزيد من الاطلاع انظر الفصل السّابع، المبحث الأول ، المطلب الأول .

(٢) بالنسبة للفقراء الذين يُرجى غناهُم ، فيعطى الواحد منهم أُجرة سنــة كما سبق القول ص ١٩١ .

ومراعاة لمنهج البحث سيتناول البحث تلك الطرق على النحو التالي:

أولاً : الوقف .

ثانياً : العُمْرَى ، والرُّقْبَى .

أولاً : الوقف :

سيشمل البحث على مقدمة تبين أهمية الوقف ، ثم بيان المسائل التالية :

١ - التعريف اللغوي والاصطلاحي للوقف .

٢ - مشروعية الوقف .

٣ - دور الوقف في توفير السّكن للفقراء .

وتفصيل ذلك كما يلي :

مقدمة :

الوقف:نوع من الصدقات [1] التطوعيّة ، يقوم به المسلم باختياره مُوجّهاً جزءاً من أمواله لمصلحة جهة معينة من وجوه البر كرعاية الفقراء .

ويمتاز هذا النوع من الصدقات بصفة الاستمراريّة والدوام .

---

(١) الصدقات : جمع صدقة ، وهي مأخوذة من الصدق في مساواة الفعل للقول والاعتقاد، ومشابهة الصدق للصدقة : أن من أيقن أن البعث حق ، وأن الآخرة هي المصير عَمِل لها ، وقَدم مايجب عليه .

انظر :

- ابن العربي ، مرجع سابق ، ٩٤٦/٢ .

وللوقف "دور في حل مشكلة التمويل اللازم لامتلاك الأصول الإنتاجية لدى الفقراء والمحتاجين ، وفي توفيره لمستوى معيشي مناسب أو مساعدته في ذلك ، فهو في ذلك بديل للاستثمار الخاص من قبل هؤلاء والذين قد يعجزون عن القيام به قبل انقضاء فترة طويلة لتكوين مدّخرات ، وقد لا يستطيعون تحقيقها طوال حياتهم" (١) .

١ - التّعريف اللغوي والاصطلاحي للوقف :

الوقف لغةً: الحبس والمنع . فكل شيء حبسته فهو وقف (٢) . و " الوقف: مصدرُ وقفتُ الدابّةَ ووقفتُها. وَوقفْتُ الدارَ وَقْفاً" (٣) . ووقَفَ الأَرضَ أو (وقفت الدار) على المساكين ، وفي الصحاح للمساكين ، وَقْفاً : حبسها. (٤)

---

(١) عفر، محمد عبدالمنعم ، الاقتصاد الإسلامي ، مرجع سابق ، ١٤١/١ .

وللمزيد من الاطلاع انظر :

- أبو الأجفان ، محمد ، الوقف على المسجد في المغرب والأندلس وأثره في التنمية والتوزيع ، من كتاب : دراسات في الاقتصاد الإسلامي، الطبعة الأولى ، (جدة : جامعة الملك عبدالعزيز ، المركز العالمي لأبحاث الاقتصاد الإسلامي، ١٤٠٥هـ ، ١٩٨٥م) ، ص ٣١٧ .

(٢) ابن دريد ، أبوبكر محمد بن الحسن الأزدي البصري، كتاب جمهرة اللغة ، طبعة جديدة بالأوفست، (بيروت: دار صادر) ، ١٥٦/٣ .

(٣) ابن فارس، مجمل اللغة ، مرجع سابق ، ٩٣٤/٣ .

وانظر :

- الجوهري ، مرجع سابق ، ١٤٤٠/٤ .
- ابن منظور ، مرجع سابق ، ٣٥٩/٩ .

(٤) انظر :

- ابن منظور، مرجع سابق ، ٣٥٩/٩ .
- الجوهري ، مرجع سابق ، ١٤٤٠/٤ .
- الزبيدي ، مرجع سابق ، ٢٦٩/٦ .

أما التّعريف الاصطلاحي للوقف : فلقد عرّف الفقهاء الوقف بتعاريف مختلفة (١) ، نختار منها تعريفاً من المذهب الحنبلي وذلك لقربه من نص حديث رسول اللّه صلّى اللّه عليه وسلّم : "إحبس أَصْلَهَا ، وَسَبِّلْ ثَمَرَتَهَا" (٢) .

أما التعريف فهو : " تحبيس الأصل ، وتسبيل الثمرة " (٣) .

---

(١) التّعاريف هي كما يلي :

- تعريف الحنفية : "حبس العين على حكم ملك الواقف ، والتصدّق بالمنفعة ، ولو في الجملة".
- ابن عابدين ، حاشية ابن عابدين، مرجع سابق ، ٣٣٧/٤ .
- تعريف المالكية : "اعطاء منفعة شيء مدة وجوده لازماً بقاؤه في ملك معطيه ولو تقديراً".

انظر :

- عليش ، محمد ، شرح منح الجليل على مختصر العلامة خليل ، ٣٤/٤ .
- تعريف الشّافعيّة : "حبس مال يمكن الانتفاع به ، مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح موجود" .

انظر :

- الشّربيني ، مرجع سابق ، ٣٧٦/٢ .
- الرّملي، مرجع سابق ، ٣٥٤/٥ .

(٢) انظر :

- النّسائي ، مرجع سابق ، ٢٣٢/٥ .
- ابن ماجة ، مرجع سابق ، ٨٠١/٢ .
- ملاحظة : جاء الحديث بلفظ مقارب في المغني .

انظر :

- ابن قدامة ، المغني ، مرجع سابق ، ٦٠٠/٥ .

(٣) ابن قدامة ، المغني ، مرجع سابق ، ٥٩٧/٥ .

٢ - مشروعيّة الوقف :

يستدل على مشروعية الوقف بأدلّة من الكتاب ، والسّنة ، والإجماع هي كما يلي :

من الكتاب : قوله تعالى"لَن تَنَالُواْ ٱلْبِرَّ حَتَّىٰ تُنفِقُواْ مِمَّا تُحِبُّونَ" (١).
فهذه الآية "لما سمعها أبو طلحة بادر إلى وقف أحب أمواله بيرحاء حديقة مشهورة" (٢) .

من السّنة : ما رواه الإمام مسلم في صحيحه عن أبي هريرة رضي اللّه عنه أن رسول اللّه صلّى اللّه عليه وسلّم قال : "إِذَا مَاتَ الإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثلاثة إِلّا مِنْ صَدَقَة جَارِيَة أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ أَوْ وَلَد صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ" (٣).

---

(١) القُرآن الكَريم، سُورَة آلِ عِمران، آية رقم (٩٢) .

(٢) الرملي ، مرجع سابق ، ٣٥٥/٥ .

وانظر :
- الشربيني ، مرجع سابق ، ٣٧٦/٢ .

هذا ولقد ترجم الامام البخاري لهذه الحادثة بقوله : باب اذا قال: داري صدقة لله ، ولم يبين للفقراء أو غيرهم فهو جائز .

انظر :
- البخاري ، مرجع سابق ، ٨/٤ .
- ابن حجر، فتح الباري ، مرجع سابق ، ٣٨٥/٥ .

(٣) الإمام مسلم ، مرجع سابق ، ١٦٧/٤ .

هذا ولقد جاء نص الحديث في نيل الأوطار كمايلي :

"...، ...، من ثلاثة أشياء : صدقة جارية ، أو ...، ..." .

انظر :
- الشوكاني ، مرجع سابق ، ٢٤/٦ .

فلقد حمل العُلماء الصدقة الجارية التي جاءت في نص الحديث على أنها الوقف (١) .

والوقف "سُنة قائمة عمل بها رسول اللّه صلّى اللّه عليه وسلّم" (٢) .

أما الاجماع : فلقد عمل بالوقف كثير من الصحابة ، يقول جابر رضي الله عنه : "لم يكن أحد من أصحاب النبي صلّى اللّه عليه وسلّم ذو مقدرة إلّا وقفا" (٣) . هذا ولقد ذكر الإمام الشوكاني أقوال بعض العلماء الدالّة على جواز الوقف بالإجماع (٤) .

---

(١) انظر:

- الرّملي ، مرجع سابق، ٣٥٥/٥ .
- الشّربيني، مرجع سابق، ٣٧٦/٢ .
- النّووي ، صحيح مسلم بشرح النووي ، مرجع سابق ، ٨٥/١١ .
- ابن قدامة ، المغني ، مرجع سابق، ٥٩٨/٥ .
- الشّوكاني ، مرجع سابق، ٢٤/٦ .

يقول الإمام الشوكاني عند سياقه لهذا الحديث : "وإيراد المصنف لهذا الحديث في الوقف لأن العُلماء فسّروا الصدقة الجارية بالوقفا".

(٢) عليش ، مرجع سابق ، ٣٤/٤ .

وانظر :

- الحطاب، أبوعبدالله محمد بن محمد بن عبدالرحمن المغربي، كتاب مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، الطبعة الثانية، (بيروت: دار الفكر ، ١٣٩٨هـ - ١٩٧٨م)، ١٨/٦ .

(٣) ابن قدامة ، المغني ، مرجع سابق ، ٥٩٩/٥ .

(٤) الشوكاني ، مرجع سابق ، ٢٧،٢٦/٦ .



٣ - دور الوقف في توفير السّكن للفقراء :

لا خلاف بين العلماء بأن يكون محل الوقف مساكن للفقراء (١) . والحنابلة يشترطون في الموقوف عليه ألا يكون غنياً. ورجّح ابن تيمية هذا الشرط (٢) .

فالوقف إذن مصدر مضمون البقاء ، يقوم على أساس ، وينشأ من أجل هدف معيّن كإسكان الفقراء مثلاً،مما يساعد على تخفيف تلك المشكلة عليهم.

---

(١) انظر:

- ابن عابدين، حاشية رد المحتار على الدر المختار ، مرجع سابق، ٣٤٠/٤ .
- القرطبي، الكافي في فقه أهل المدينة المالكي ، مرجع سابق ، ١٠١٢/٢ .
- الشربيني ، مرجع سابق ، ٣٧٧/٢ .
- ابن قدامة ، المغني ، مرجع سابق ، ٦٤٢/٥ .

(٢) انظر:

- البهوتي، كشاف القناع ، مرجع سابق، ٢٤٧/٤ .
- ابن تيمية ، مجموع فتاوي شيخ الاسلام أحمد بن تيمية ، مرجع سابق، ٣١/٣١ .
- هذا ولقد أجاز المالكية والشّافعية الوقف على الأغنياء ، أما الحنفية فلا يجوزون الوقف على الأغنياء لوحدهم .

انظر :

- ابن عابدين، حاشية رد المحتار على الدّر المختار ، مرجع سابق، ٣٣٨/٤ .
- الدّسوقي ، مرجع سابق ، ٧٧/٤ .
- الشّربيني، مرجع سابق ، ٣٨١/٢ .

والوقف في الشريعة جاء لمصالح لا توجد في سائر الصدقات ، فإذا كان بعض ماينفق في سبيل الله يفنى بمجرد إنفاقه ، فإن بعضه الآخر يبقى يستفيد منه الفقراء في أزمنة متتابعة وهو الوقف . وإذا كان بعض ماينفق في سبيل الله يستفيد منه الفقراء في المأكل والمشرب والملبس ، فإن بعضه الآخر يستفيد منه الفقراء في المسكن وهذا هو الوقف يحبس للفقراء و"تصرف عليهم منافعه ويبقى أصله على ملك الواقف" (١) .

ثانياً : العُمْرَى والرُّقْبَى :

تعتبر العُمْرَى والرُّقْبَى من الوسائل التي تقوم بتوفير السكن للمحتاجين .

ومن المناسب تعريف العُمْرى ، والرُّقْبَى لغةً واصطلاحاً وهو كمايلي: (٢)

١ - العُمْرَى لغةً واصطلاحاً :

العُمْرَى لغةً : جاء في لسان العرب (٣) : " العُمْرَى ماتجعله للرجل طولَ عُمرِك أو عُمرِه". وهي كذلك : " أن يدفع الرجل إلى أخيه داراً فيقول : هذه لك عُمرَك أو عُمرِي، أيُّنا مات دُفِعَت الدار إلى أهله ..." . وأصلها مأْخوذ من

---

(١) الدهلوي، شاه ولي الله أحمد بن عبد الرحيم الفاروقي، حجة الله البالغة، (بيروت : دار المعرفة) ، ١١٦/٢ .

(٢) لجهل الكثير من الناس عن معرفة ذلك، ويرجع ذلك لندرة تعامل الناس بها في الوقت الحاضر .

و التعريف الاصطلاحي سيقتصر على تعريف الحنفية ، أما بقية المذاهب فينظر إليها في الهامش لئلا نخرج عن موضوع البحث .

(٣) ابن منظور، مرجع سابق، ٦٠٣/٤ .

العُمْـر (١) .

العُمْرَى اصطلاحاً : "هي أن يجعل داره له عُمره ،فإذا مات ترد عليه" (٢).

---

(١) المرجع السابق، ٦٠٣/٤ .

(٢) ابن عابدين، حاشية رد المحتار على الدر المختار،مرجع سابق، ٧٠٧/٥.

أما تعريفها في المذاهب الأُخرى فكما يلي :

- عند المالكية :

هي "تمليك منفعة حياة المعطي بغير عوض إنشاء". وهي " أن يقول أعمرتك داري أو ضيعتي أو أسكنتك أو وهبت لك سكناها أو استغلالها" .

- عند الشافعية :

"هو أن يقول : أعمرتك هذه الدار حياتك ، أو جعلتها لك عمرك" .

- عند الحنابلة :

هي:" أن يقول الرجل أعمرتك داري هذه أو هي لك عمري أو ماعاشت أو مدة حياتك" .

ملاحظة : أو ماعاشت : لعله خطأ مطبعي، فالصواب : ماعشت .

انظر :

- الخرشي ، مرجع سابق ، ١١١/٧ .

- ابن جزي ، مرجع سابق ، ٢٤٥ .

- تكملة المجموع شرح المهذب ، (المدينة المنورة : المكتبة السلفيّة)، ٣٩١/١٥ .

- ابن قدامة ، المغني ، مرجع سابق ، ٦٨٦/٥ .

٢ - الرُّقْبَى لغةً واصطلاحاً :

الرُّقْبَى لغةً : جاء في لسان العرب : " الرُّقْبى : أَن يُعْطِيَ الإِنسانُ لإِنسانٍ داراً أَو أَرْضاً ، فأَيُّهما مات ، رَجَع ذلك المالُ إِلى وَرَثَتِه ، وهي من المُراقَبَة ، سُمِّيَتْ بذلك لأَن كلَّ واحدٍ منهما يُراقبُ مَوْتَ صاحبِه ، ...، ..." (١) .

الرُّقْبَى اصطلاحاً : أن يقول : "داري ، أو أرضي ، لك رقبى ، إن مت قبلك فهي لك ، وإن مت قبلي فهي لي" (٢) .

---

(١) ابن منظور ، مرجع سابق ، ٤٢٦/١ .

(٢) ابن عابدين، حاشية رد المحتار على الدّر المختار ، مرجع سابق ، ٧٠٧/٥ .

أما تعريفها في المذاهب الأُخرى فكما يلي :

- عند المالكية : هي : " أن يقول الرجل للآخر إن مت قبلك فداري لك . وإن مت قبلي فدارك لي" .
- عند الشّافعية : " الرُّقْبَى فهو أن يقول : أرقبتك هذه الدّار. أو داري لك رقبى . ومعناه وهبت لك وكل واحد منا يراقب صاحبه ، فإن مت قبلي عادت إلي ، وإن مت قبلك فهي لك" .
- عند الحنابلة : هي : " أن يقول أرقبتك هذه الدّار . أو هي لك حياتك على أنك إن مت قبلي عادت إلي، وإن مت قبلك فهي لك ولعقبك فكأنه يقول : هي لآخرنا موتاً" .

انظر :

- ابن جزي ، مرجع سابق ، ص ٢٤٥ .
- النّووي ، المجموع ، مرجع سابق ، ٣٩٢/١٥ .
- ابن قدامة ، المغني ، مرجع سابق، ٦٨٦/٥ .

والْعُمْرَى والرُّقْبَى كلاهما جائز في قول أكثر أهل العلم (١) لمَا رُوي عن جابر رضي الله عنه قال : قال رسول اللّه صلّى اللّه عليه وسلّم : "الْعُمْرَى جَائزَةٌ لأَهْلِهَا، والرُّقْبَى جَائزَةٌ لأَهْلِهَا". رواه أبو داود والتّرمذي (٢) .

وكما سبق القول: فالعُمرى والرُّقبى وسيلتان لتوفير السّكن للمحتاجين من أفراد المجتمع قلّ شيوعهما في الوقت الحاضر ، فمن المناسب لمن يهمه الأمر حث أفراد المجتمع عليهما لما لهما من دور في مجال توفير السكن للفقراء .

ومن هذا يظهر أنهما لا تتصلان بإنشاء مساكن جديدة ، وإنما تعالجان مشكلة الإسكان من ناحية تنظيم الاستفادة من المساكن القائمة .

---

(١) انظر:
- ابن قدامة ، المغني ، مرجع سابق، ٦٨٦/٥ .
- الزحيلي، مرجع سابق، ١٠/٥ .

ولمزيد من الاطلاع انظر:

- ابن عابدين ، حاشية رد المحتار على الدر المختار، مرجع سابق ، ٧٠٧/٥ .
- ابن جزي، مرجع سابق ، ص ٢٤٥ .

(٢) انظر :
- سنن أبي داود ، مرجع سابق، ٢٩٥/٣ .
- الجامع الصحيح ، مرجع سابق، ٦٢٥/٣ .

المبحث الثّاني

الأموال العامة الأُخرى

وفيه مطلبان :

المطلب الأول : عطايا الدّولة .

المطلب الثّاني : التّوظيف .

وتفصيل ذلك كما يلي :

المطلب الأول :

عطايا الدّولة :

تُقدم الدولة للأفراد نوعين من العطايا . النوع الأول : أموال ثابتة ، والنوع الثاني : أموال منقولة . لذا جاءُت المسائل المبحوثة في هذا المطلب على النحو التالي : -

أولاً : الأموال الثّابتة (الإقطاع) .

ثانياً : الأموال المنقولة (موارد بيت المال) .

أولاً : الأموال الثّابتة (الإقطاع) :

الإقطاع لغةً : مأخوذ من أقطع "يقال: (أقطع) الإمام الجندَ البَلَدَ (إِقطَاعاً) جَعَلَ لهم غلّتها رِزقاً و(استَقطعته) سأَلتُه (الإقطاع)، وَاسم ذلكَ الشَيء

الذي يقطَعُ (قطيعة)" (١) . جاء في لسان العرب : " أقطعته قطيعةً أي طائفةً من أرض الخراج" (٢) .

وهو : " تسويغ الإمام من مال الله شيئاً لمن يراه أهلاً لذلك، وأكثر مايستعمل في الأرض ، وهو أن يخرج منها لمن يراه مايحوزه ، إما بأن يملكه إياه فيعمره، وإما بأن يجعل له غلته مدة " (٣) .

ولقد أقطع النبي صلّى الله عليه وسلّم بعض الصحابة . فعن عمرو بن حريث قال : "خطَّ لي رَسُولُ اللَّه صلّى اللّهُ عليه وسلّم داراً بالمَدِينةِ بِقَوْسٍ وقال: أَزِيدُكَ أَزِيدُكَ" (٤) . وعن وائل بن حجر " أَنَّ النَّبيَّ صلّى اللّهُ عَلَيه وَسَلّم أَقْطَعَه أَرضاً بِحَضْرَموتَ ، وَبَعَثَ له مُعاوِيَةَ لِيقْطِعَهَا إيَّاهُ" (٥) .

---

(١) الفيومي ، مرجع سابق ، ٥٠٩/٢ .

(٢) ابن منظور ، مرجع سابق ، ٢٨٠/٨ .

(٣) انظر :
- ابن حجر ، فتح الباري ، مرجع سابق، ٤٧/٥ .
- الشوكاني، مرجع سابق ، ٣٥٠/٦ .

(٤) رواه أبو داود .

انظر :
- أبو داود ، مرجع سابق ، ١٧٣/٣ .
- الشوكاني ، مرجع سابق ، ٣٥١/٦ . " بدون كلمة أَزِيدُك الثانية " .

(٥) رواه الترمذي وصححه .

انظر :
- الترمذي، الجامع الصحيح وهو سنن الترمذي، مرجع سابق ، ٦٥٦/٣ .
- الشوكاني، مرجع سابق ، ٣٥١/٦ . بلفظ " وَبَعَثَ معاوية لِقطْعَهَا إياه " .

وجاء في صحيح البُخاريّ (١) عن أَنس رَضي الله عَنْهُ قال: أَرَادَ النَّبيُّ صلّى الله عليه وسلّم أَنْ يُقْطِعَ مِنَ الْبَحْرَيْنِ ، فقَالَتِ الْأَنْصَارُ حَتَّى تُقْطِعَ لإِخوانِنا من المهاجرين مثل الّذي تقطع لنا، قال سترون بعدي أُثرةً ، فاصبروا حتى تلقوني" .

يقول الإمام الشوكاني: "وأحاديث الباب (٢) فيها دليل على أنه يجوز للنبي صلّى الله عليه وآله وسلّم ومن بعده من الأئمة إقطاع الأراضي، وتخصيص بعض دون بعض بذلك ، إذا كان فيه مصلحة" (٣) .

مما سبق نلحظ: أن الإقطاع يسهم في توفير السكن للفقراء ، فقد يكون الإقطاع على شكل دور . وقد يكون الإقطاع على شكل أَراضي تُمنَحُ للفقراء ، يستطيع الفقير البناء عليها . أما بالنسبة للمال اللّازم للبناء فيمكن الحصول عليه من مؤسسة الزكاة ، أو من الصدقات الأُخرى ، أو من موارد بيت المال .

ثانياً : الأموال المنقولة (موارد بيت المال) :

للفقراء سهم من مصارف أغلب موارد بيت مال المسلمين . فيحق لوليّ

---

(١) البُخاري، مرجع سابق، ١٥٠/٣

ولمزيد من الاطلاع انظر :

- الجليلي ، عبدالرحمن ، تملك الأموال وتدخل الدولة في الإسلام ، الطبعة الأولى ، (الرياض: دار العلوم للطباعة والنشر ، ١٤٠٨هـ - ١٩٨٨م)، ص ٣٢٤ - ٣٢٧ .

(٢) باب إقطاع الأَراضي .

(٣) الشوكاني، مرجع سابق، ٣٥٢/٥ .

الأمر التصرف بإنفاق جزء من تلك الموارد لسد حاجة الفقراء من المساكن باعتبار أن السكن أحد الحوائج الأصلية .

ولكن قد لا تكفي سائر الموارد السابقة لتوفير السكن للفقراء . في مثل تلك الحالة هناك وسيلة أخرى صرح بها كثيرٌ من الفقهاء ، وسيتناولها البحث كمايلي : -

المطلب الثّاني :

التّوظيف :

تمثل الضرائب على الأغنياء الوسيلة الأخيرة لسد حاجات الفقراء كإحدى صور التكافل الاجتماعي للحفاظ على الضروريّات الخمس المتمثلة "بحفظ الدين والنفس والنسل والمال والعقل" (١) . ويسمّي الفقهاء فرض الضرائب على الأغنياء بالتّوظيف ومُقتَضاه أنه يحق لوليّ الأمر اقتطاع جزء من أموال الأغنياء لسد الحاجات الضرورية للفقراء ، والحاجة للسكن واحدة منها .

ومن المناسب تعريف التوظيف لغةً ، وبيان مشروعيته . لذا جاءت المسائل المبحوثة في هذا المطلب على النحو التالي :

أولاً : تعريف التّوظيف لغةً .

ثانياً : مشروعية التّوظيف .

---

(١) أبو إسحق الشاطبي، إبراهيم بن موسى اللخمي الغرناطي المالكي، الموافقات في أصول الشريعة ، عني بضبطه وتفصيله ووضع تراجمه : محمد عبدالله دراز، (مصر: المكتبة التجارية الكبرى)، ١٠/٢ .

وانظر :
- عفر، محمد عبدالمنعم ، الاقتصاد الإسلامي، مرجع سابق، ٤١٥/١ .

ثالثاً : دور التوظيف في توفير السكن .

وتفصيل ذلك كمايلي :

أولاً : تعريف التّوظيف لغةً :

جاء في لسان العرب : "الوَظِيفةُ من كل شيء : مايُقَدَّر له في كل يوم من رِزق أَو طعام ...، ... . ووَظَف الشيءَ على نفسه ووَظّفَه توظيفاً : أَلزمها إِيّاه ، وقد وظّفْت له توظِيفاً على الصبي كل يوم حفظ آيات من كتاب اللّه عز وجل" [(١)] . وقوله : أَلزمها إِيّاه هو : المعنى المناسب لما نحن فيه .

ثانياً : مشروعية التّوظيف :

يُستدلُّ على مشروعية التّوظيف بأدلّة من القرآن، والسّنة تفيد أن في المال حقاً سوى الزكاة . مع ملاحظة أن هناك رأياً آخر لفريق من العلماء وهو : أن ليس في المال حقٌّ سوى الزكاة .

---

(١) ابن منظور، مرجع سابق ، ٣٥٨/٩ .

وانظر:

- مجمع اللّغة العربية ، المعجم الوسيط ، مرجع سابق، ١٠٥٤/٢ .

وخوفاً من الإطالة التي تخرجنا عن الموضوع الذي نحن بصدده نقتصر على دليل من الكتاب ودليل من السنة تفيد بأن في المال حقاً سوى الزكاة حتى لا يكون هذا الإيجاز مُخِلاً (١) .

فالدّليل من الكتاب : قوله تعالى : "لَّيْسَ ٱلْبِرَّ أَن تُوَلُّوا۟ وُجُوهَكُمْ قِبَلَ ٱلْمَشْرِقِ وَٱلْمَغْرِبِ وَلَـٰكِنَّ ٱلْبِرَّ مَنْ ءَامَنَ بِٱللَّهِ وَٱلْيَوْمِ ٱلْأَخِرِ وَٱلْمَلَـٰٓئِكَةِ وَٱلْكِتَـٰبِ وَٱلنَّبِيِّـۧنَ وَءَاتَى ٱلْمَالَ عَلَىٰ حُبِّهِۦ ذَوِى ٱلْقُرْبَىٰ وَٱلْيَتَـٰمَىٰ وَٱلْمَسَـٰكِينَ وَٱبْنَ ٱلسَّبِيلِ وَٱلسَّآئِلِينَ وَفِى ٱلرِّقَابِ وَأَقَامَ ٱلصَّلَوٰةَ وَءَاتَى ٱلزَّكَوٰةَ ..." (٢) . حيث يرى المفسرون بأن في المال حقاً سوى الزّكوة عند تفسيرهم لهذه الآية (٣).

والدّليل من السُّنة : قوله صلّى اللّه عليه وسلّم : "إِنَّ فِي ٱلْمَالِ لَحَقّاً

---

(١) لمزيد من التفصيل انظر :

- ابن حزم ، مرجع سابق ، ١٥٦/٦ - ١٥٩ .
- القرضاوي، فقه الزكاة ، مرجع سابق، ٩٦٨/٢ - ٩٨٤ .

(٢) القرآن الكريم ، سورة البقرة ، آية رقم (١٧٧) .

(٣) انظر :

- الطبري، مرجع سابق، ٣٤٢/٣ ، ٣٤٣ .
- القرطبي ، أبو عبدالله محمد بن أحمد الأنصاري، الجامع لأحكام القرآن ، (بيروت: دار احياء التراث العربي، ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م)، ٢٤١/٢ .
- الفخر الرازي، مرجع سابق، ٤١/٥ .
- ابن الجوزي ، أبو الفرج جمال الدين عبدالرحمن بن علي بن محمد الجوزي القرشي البغدادي، زاد المسير في علم التفسير ، الطبعة الأولى، (دمشق، بيروت: المكتب الإسلامي للطباعة والنشر ، ١٣٨٤هـ - ١٩٦٤م)، ١٧٨/١ .

سوى الزكاة" أخرجه الترمذي (١) . "والحديث وإن كان فيه مقال فقد دل على صحته معنى مافي الآية نفسها من قوله تعالى: "وَأَقَامَ ٱلصَّلَوٰةَ وَءَاتَى ٱلزَّكَوٰةَ" . فذكر الزكاة مع الصلاة ، وذلك دليل على أن المراد بقوله : "وَءَاتَى ٱلْمَالَ عَلَىٰ حُبِّهِ" . ليس الزكاة المفروضة، فإن ذلك كان (٢) يكون تكراراً، والله أعلم" (٣) .

وهناك بعض القواعد الأصولية التي تقضي بفرض الضرائب كقاعدة: "تفويت أدنى المصلحتين تحصيلا لأعلاهما" وكقاعدة : "يُتحمل الضّرر الخاص في سبيل الضّرر العام" (٤) .

---

(١) الجامع الصحيح ، مرجع سابق، ٣٩/٣ .

وانظر :

- ابن الأثير ، مجد الدين أبو السعادات المبارك بن محمّد، جامع الأصول في أحاديث الرسول ، حقق نصوصه ، وخرج أحاديثه ، وعلق عليه : عبدالقادر الأرناؤوط ، (دمشق: مكتبة الحلواني ، ومطبعة الملاح، ومكتبة دار البيان، ١٣٩١هـ - ١٩٧١م) ، ٤٥٤/٦ .

(٢) لعله خطأ مطبعي ، والصواب : فإن ذلك يكون تكراراً .

(٣) القرطبي، الجامع لأحكام القرآن ، مرجع سابق، ٢٤٢/٢ .

(٤) ابن نجيم، زين العابدين بن إبراهيم ، الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان، (بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٠٠هـ - ١٩٨٠م)، ص٨٥ - ٨٩ .

وكذلك انظر : الكتاب بحاشيته :

- ابن عابدين، محمد أمين بن عمر ، نزهة النواظر على الأشباه والنظائر ، بحاشية الأشباه والنظائر لابن نجيم، الطبعة الأولى، تحقيق وتقديم: محمد مطيع الحافظ، (دمشق: دار الفكر، ١٤٠٣هـ / ١٩٨٣م) ، ص ٩٤ - ١٠٠ .

هذا بالإضافة إلى أقوال كثير من الفقهاء التي تجيز وضع هذه الوظائف (١) .

فمثلاً ذهب الإمام ابن حزم إلى أنه يجب على الأغنياء في كل بلد أن يقوموا بكفاية فقرائهم إذا لم تكف الزكاة . فيقول في ذلك : "وفرض على الأغنياء من أهل كل بلد أن يقوموا بفقرائهم، ويجبرهم السلطان على ذلك ، إن لم تقم الزكوات بهم ، ولا في سائر أموال المسلمين بهم، فيقام لهم بما يأكلون من القوت الذي لابد منه ، ومن ...، ...، ...، وبمسكن يكنهم من المطر ، والصيف ، والشّمس ، وعيون المارّة" (٢) .

وقد استدلّ على ذلك بآيات من الكتاب ، وأحاديث من السُنة، وبأقوال نقلها من الصحابة رضوان الله عليهم (٣) .

وعلى الأخذ بالرأي الأول ، ننظر في دور التوظيف في توفير السكن للفقراء كمايلي :

---

(١) انظر :

- القرطبي ، مرجع سابق ، ٢٤٢/٢ .
- الجويني، مرجع سابق، ص ٢٠٢ ، ٢٠٣ ، ٢٠٥ .
- ابن حزم، مرجع سابق، ٤٥٢/٦ ، ٤٥٤ - ٤٥٥ .
- ابن تيمية ، _مجموع فتاوى شيخ الاسلام أحمد بن تيمية_، مرجع سابق ، ٢٦٥/٢٩ .

(٢) ابن حزم، مرجع سابق، ٥٤٢/٦ .

(٣) لمعرفة ذلك انظر :

- المرجع السابق، ٤٥٤/٦ ، ٤٥٥ .

ثالثاً : دور التّوظيف في توفير السّكن :

يمكن لعملية التّوظيف أن تقوم بتوفير السّكن للفقراء عن طريق مراحل هي :

١ - يفرض وليّ الأمر ضريبة على الأغنياء، مستنداً على ماسبق من أدلّة ، وفق شروط وضوابط معينة (١) .

٢ - تعطي حصيلة تلك الضرائب لجهة معينة كمؤسسة الضمان الاجتماعي مثلاً .

٣ - تقوم تلك المؤسسة بطرح مناقصة إنشاء مساكن متباينة وذات أدنى حد من المرافق . وذلك بغية بناء أكبر عدد ممكن من المساكن .

٤ - توزع تلك المساكن على الفقراء طبقاً للنظام السابق ذكره عن ملكيّة الرقبة وملكية المنفعة .

وسيأتي في الفصل السادس كيفية الإفادة من هذه الصيغ المختلفة من خلال تخطيط الإسكان وأجهزته ، التي تعمل على حل مشكلة الإسكان في المجتمع بالإفادة من هذه الصيغ المختلفة ومن خلال جهود مشتركة بين الدّولة والأفراد في المجتمع الإسلامي .

---

(١) لِمعرفة تلك الشّروط والضّوابط ، انظر :

- ضميرية ، عثمان جمعة ، "مدى تدخل الدولة في فرض الضرائب وتوظيف الأموال" ، البيان ، العدد ١٣، (ذو الحجة ١٤٠٨هـ / أغسطس ١٩٨٨م): ص ٥٠ .

الفصلُ السّادس

الخُطةُ الإسكانيةُ والآدابُ الإسلاميةُ في البناءِ

المبحثُ الأول : تخطيط الإسكان وأجهزته.

المبحثُ الثّاني : الآداب الإسلامية في البناء.

يتعرض البحث في هذا الفصل لكيفية قيام المجتمع من خلال مايخصصه من مؤسسات واستثمارات لحل مشكلة الإسكان ، فضلاً عن الآداب الإسلامية في البناء .

لذا جاءت مباحث هذا الفصل على النحو التالي :

المبحث الأول : تخطيط الإسكان وأجهزته .

المبحث الثاني : الآداب الإسلامية في البناء .

وتفصيل ذلك كما يلي :

المبحث الأول

تخطيط الإسكان وأجهزته

وفيه مطلبان :

المطلب الأول : مبادئ التّخطيط في الإسلام .

المطلب الثّاني: تخطيط الإسكان ، وأجهزته .

وتفصيل ذلك ما يلي :

المطلب الأول :

مبادئ التّخطيط في الإسلام :

يقوم التّخطيط في الاقتصاد الإسلامي على الاختيار والتراضي وتعاون وتشاور أفراد المجتمع . ويتمشى هذا التخطيط مع النظام الاقتصادي الإسلامي القائم على الحرية المقيدة بالضوابط الشرعية ، والمنافسة المنضبطة في الأسواق ، والملكية العامة منها أو الخاصة كل في مجالاته المشروعة . دون اللّجوء إلى التأميم ومصادرة الملكية الفردية المكتسبة بالطرق الشرعيّة ، والتوافق بين المصلحة الفردية والعامة (١) .

هذا وقد ذكر الدكتور محمد عبدالمنعم عفر المبادئ العامة لهذا

---

(١) عفر، محمد عبدالمنعم ، السّياسات الاقتصادية والشّرعيّة وحل الأزمات وتحقيّق التّقدم ، مرجع سابق ، ص ٤٩١ .

التخطيط نوجزها فيما يلي : (١)

أولاً : تحقيق أهداف التنمية الإسلامية في حفظ الدين والنفس والعقل والنسل والمال .

ثانياً : الالتزام بأولويّات التنمية فى البدء بالضّروريّات ثم الحاجيات ثم التّحسينات في مجالات النشاط المختلفة .

ثالثاً : اتباع أيسر السبل وأفضلها لتحقيق الأهداف من حيث السّهولة وقلة التّكاليف والتضحيات .

رابعاً : التعاون والتشاور بين الأفراد والدولة في إعداد الخطط وتنفيذها ، ومتابعة تحقيق أهدافها في حدود ما تسمح به إمكانياتهم، دون قسر أو إلزام بما لا يلزم شرعاً .

خامساً : قيام الخطط على أساس النظرة العلمية المستقبلية الطويلة الأجل ، مع تجزئة تلك الخطط إلى خطط متوسطة وقصيرة الأجل .

سادساً : توفير الرقابة والمتابعة بما يحقق الأهداف المرسومة .

تلك هي أهم المبادئ العامة للتخطيط في الاقتصاد الإسلامي ، والتي يعتبر تخطيط الإسكان أحد مفرداتها .

---

(١) لمزيد من الاطلاع والتفصيل انظر :
المرجع السابق ، ص ٤٩٢ - ٤٩٧ .

المطلب الثّاني :

تخطيط الإسكان وأجهزته : (١)

إن البّنيان المقترح للخطة الإسكانيّة ، وطريقة عملها يتمثّل بإنشاء مجلس لتخطيط الإسكان، يقوم بمهام تخطيط قطاع الإسكان في المجتمع الإسلامي، ليتمشى مع السّياسة العامة للدّولة في هذا المجال ، والتي تقوم على توفير احتياجات أفراد المجتمع من المساكن الصحية المناسبة ، مع مراعاة الشّروط الشّرعية المتمثلة : بأمن المسكن وتوفير مرافقه الصّحيّة ، والأثاث، والأدوات المنزلية اللازمة ، وغيرها .

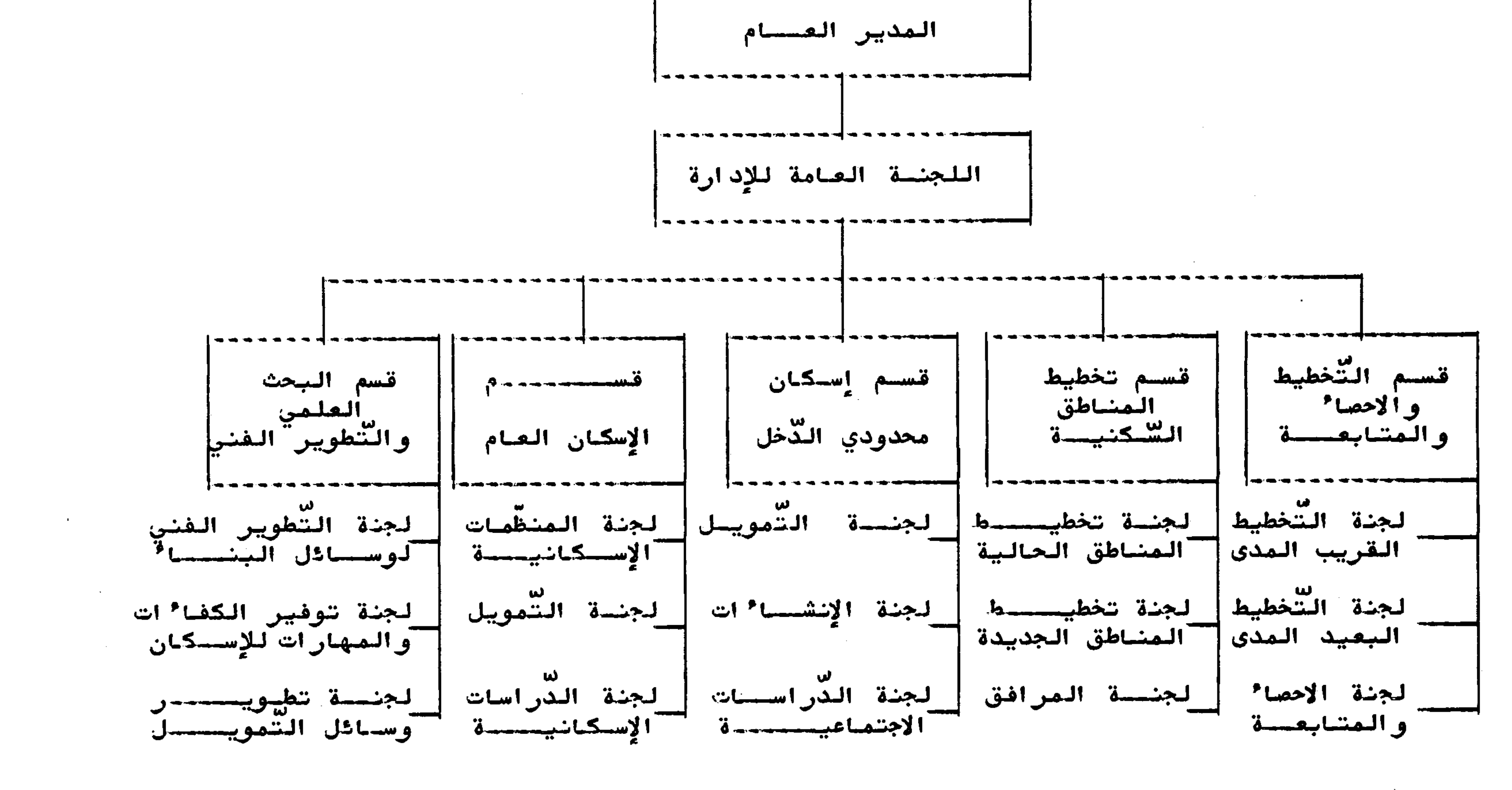
ويلحق المجلس المقترح بوزارة الإسكان . وينسق جهوده مع الجهاز الفني للتّخطيط ومجالس التّخطيط المختلفة . ويرأس المجلس مدير عام أو وكيل وزارة ،ويتبعه لجنة عامة للإدارة على النحو المبيّن بالشّكل البياني . ويقترح أن تضم الإدارة عدة أقسام ،كما هو مبين بالشّكل على سبيل المثال.

---

(١) لقد اعتمد الباحث في هذا المطلب على نموذج قدمه الدكتور محمد عبد المنعم عفر .

انظر :

- عفر ، محمد عبد المنعم ، النظام الاقتصادي الاسلامي وسياساته ، (جدة : دار حافظ للنشر والتوزيع ، ١٤٠٩هـ / ١٩٨٩م)، ص ٩٨ - ١٠١.



مجلس تخطيط الإسكان
المدير العام
اللجنة العامة للإدارة
قسم التّخطيط والاحصاء والمتابعة
قسم تخطيط المناطق السّكنية
قسم إسكان محدودي الدّخل
قسم الإسكان العام
قسم البحث العلمي والتّطوير الفني
لجنة التّخطيط القريب المدى
لجنة التّخطيط البعيد المدى
لجنة الاحصاء والمتابعة
لجنة تخطيط المناطق الحالية
لجنة تخطيط المناطق الجديدة
لجنة المرافق
لجنة التّمويل
لجنة الإنشاءات
لجنة الدّراسات الاجتماعية
لجنة المنظّمات الإسكانية
لجنة التّمويل
لجنة الدّراسات الإسكانية
لجنة التّطوير الفني لوسائل البناء
لجنة توفير الكفاءات والمهارات للإسكان
لجنة تطوير وسائل التّمويل

وتضم اللجنة العامة عدة أعضاء للقيام بالعمل المطلوب على الوجه اللائق. أما العمل الملقى على عاتقهم فهو وضع السّياسة العامة ، والبرامج والخطط المختلفة للإسكان . وتتكون هذه اللجنة مما يلي :

أولاً : خبراء في مجال تخطيط الاقتصاد القومي، والتّخطيط الإقليمي .

ثانياً : خبراء في تخطيط المناطق السكنية .

ثالثاً : خبراء في أساليب التّطوير الفنيّ .

رابعاً : خبراء في إسكان ذوي الدّخل المحدود .

خامساً : خبراء متخصصون في الإسكان العام .

سادساً : خبراء متخصصون في الاقتصاد الإسلامي .

سابعاً : علماء في الشّريعة الإسلاميّة .

ثامناً : ممثلون للجهات المموّلة لقطاع الإسكان .

تاسعاً : أفراد من المجتمع من ذوي الاهتمام بقطاع الإسكان .

عاشراً : ممثلون للجمعيّات التّعاونيّة الإسكانية والشّركات القائمة ببناء المساكن .

الحادي عشر : رؤساء الأقسام المختلفة بالإدارة .

أما الأقسام التّابعة للإدارة فأهمّها :

أولاً : قسم التّخطيط والإحصاء والمتابعة :

ويتبعه عدة لجان من أهمها : لجنة التّخطيط قصير الأجل ، ولجنة التّخطيط طويل الأجل ، ولجنة الإحصاء والمتابعة . ومهمة القسم التّنسيق بين سائر الأقسام ، وإعداد الخطط اللازمة لتوفير السكن لأفراد المجتمع على كافة المستويات .

ثانياً : قسم تخطيط المناطق السّكنية :

ويتبعه عدة لجان منها : لجنة تخطيط المناطق الحالية ، ولجنة تخطيط المناطق الجديدة ، ولجنة المرافق الإسكانية لإعداد الخطط اللازمة لإمداد تلك المناطق بشبكات الماء ، والكهرباء ، والصرف الصحي ، وغيرها .

ثالثاً : قسم إسكان محدودي الدّخل :

ويضم عدة لجان منها : لجنة التمويل اللازم لتوفير هذا النوع من المباني ، ولجنة الإنشاءات ، ولجنة الدراسات الاجتماعية المتعلقة بالمُقدّم لهم هذا النوع من الإسكان .

رابعاً : قسم الإسكان العام :

ويتبعه لجان من أهمها : لجنة المنظّمات الإسكانية ، ولجنة التمويل ، ولجنة الدراسات الإسكانية والتي تقوم بتتبع احتياجات المجتمع من الأشكال المختلفة من الإسكان .

خامساً : قسم البحث العلمي والتّطوير الفني :

ويتبعه عدة لجان أهمها : لجنة التطوير الفني لوسائل البناء بغية

ملاحقة آخر ماتوصل اليه العلم بالنسبة لوسائل البناء المختلفة ، والتي تهدف عادة تقصير المدة الزمنية اللازمة لإنشاء الوحدة السكنية ، وتقليل تكاليف انشائها . ولجنة توفير الكفاءات والمهارات للإسكان لتوفير الأيدي العاملة في قطاع الإسكان سواء عن طريق التدريب أو تحويل بعض العمّال من مناطق أو مهن ذات الفائض إلى المناطق أو المهن ذات العجز . والبحث عن وسائل وأساليب تُساعد على استيعاب قوة العمل التي قد تفيض من جراء بعض التّطورات الفنية في هذا القطاع . أما اللجنة الثالثة في هذا القسم فهي لجنة تطوير وسائل التمويل .

المبحث الثّاني

الآداب الإسلامية في البناء

يتعرضُ البحث في هذا المبحث لآداب البناء في الشّريعة الإسلاميّة ، مُبيناً بعض الأحكام الشرعية ، والآثار الاقتصادية والاجتماعية للعمل بتلك الآداب .

ولقد رُتّبت مطالبُ هذا المبحث ، وفروعه ترتيباً زمنياً . إذ جاءت مطالب هذا المبحث على النحو التالي :

المطلب الأول : آداب ما قبل البناء .

المطلب الثّاني : آداب البناء .

المطلب الثّالث : آداب مابعد البناء .

وتفصيل ذلك كما يلي :

المطلب الأول :

آداب ماقبل البناء :

ويتكون هذا المطلب مما يلي :

أولاً : الحثّ على البناء .

ثانياً : شروط المسكن الشّرعي .

وتفصيل ذلك كما يلي :

أولاً : الحث على البناء :

تناول البحث في الفصل الأول أن السّكن يعد أحد الحوائج الأصلية كما صرح بذلك الفقهاء . إضافة إلى اعتبارهم أن صناعة البناء فرض كفاية . وفي ذلك حث للمسلم على اقتناء السكن ، والعناية بما يلزمه . وفي هذا حث أيضاً على البناء وغيره . ويعضد هذا القول ما جاءت به السّنة الشريفة عند قوله صلّى اللّه عليه وسلّم : "لَيْسَ لِابْنِ آدَمَ حَقٌّ في سوى هٰذِهِ الْخِصَالِ : بَيْتٌ يَسْكُنُهُ وَثَوْبٌ يُوارِي عَوْرَتَهُ وَجِلْفُ الْخُبْزِ وَالْمَاءِ" (١) . إذ اعتبر السكن أحد الحقوق التي أوجبها اللّه للعبد "من غير تبعة في الآخرة وسؤال عنه ...، ...، لأنه لابد للنفس منه" (٢) .

هذا ولقد بنى كثيرٌ من الصحابة رضوان اللّه عليهم مساكن لتكنّهم من المطر، ولتظلّهم من الشمس . جاء عن ابن عمر رضي اللّه عنهما قوله : "رأيتني مع النبيّ صلّى اللّه عليه وسلم بَنَيْتُ بِيَدِي بَيْتاً يُكِنُّنِي مِنَ الْمَطَرِ وَيُظِلُّنِي مِنَ الشَّمْسِ ، مَا أَعَانَنِي عَلَيْهِ أَحَدٌ مِنْ خَلْقِ اللّهِ" (٣) .

والمتمعّن في هذا الحديث يجد إشارة إلى خفّة مؤنه ذلك البيت عند قوله : " بَنَيْتُ بِيَدِي " (٤) . وفي هذا بعد اقتصادي يتمثل بتوفير الموارد

---

(١) التّرمذي ، الجامع الصحيح ، مرجع سابق ، ٥٧١/٤ ، ٥٧٢ .

(٢) المباركفوري، أبو العلي محمد عبد الرحمن بن عبد الرحيم ، تحفة الأحوذي بشرح جامع الترمذي ، الطبعة الثالثة ، ضبطه وراجع أصوله وصححه : عبد الرحمن محمد عثمان، (دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع ، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م)، ٥/٧ .

(٣) البُخاري ، مرجع سابق ، ٨٢/٨ .

(٤) ابن حجر ، فتح الباري، مرجع سابق ، ٩٢/١١ .

الاقتصادية لما هو أهم من البناء (فوق الحاجة) . والذي تحققت الغاية منه بفعل الصحابي الجليل .

والحثّ على البناء له بُعد اقتصادي واجتماعي يتمثل بما للسكن من أهمية اقتصادية واجتماعية سبق ذكرُها (١) .

ولقد جاء الحث على البناء أيضاً بطريق غير مباشر كقوله صلّى اللّه عليه وسلّم : "من سعادة المرء الجار الصالح ، والمركب الهنيء ، والمسكن الواسع" (٢) . اضافة الى ورود أحاديث تبين أن سوء الدار يتمثل في ضيق ساحاتها ، ومرافقها ، عند قوله صلّى اللّه عليه وسلّم : "...، ... ومن الشقاوة ...، ...، ...، والدار تكون ضيقة قليلة المرافق" (٣) . وفي هذا الماح بكراهية ضيق المنزل . ويعضد ذلك قول رسول اللّه صلى اللّه عليه وسلم - لخالد بن الوليد رضي الله عنه عندما شكا له الضيق في مسكنه - : "ارْفَعِ الْبُنْيَانَ إِلَى السَّمَاءِ وَاسْأَلِ اللّهَ السَّعَةَ" (٤) . بشرط أن "لايبالغ

---

(١) انظر الفصل الأول ، ص ١٨ - ٢٥ .

(٢) ابن حنبل ، أحمد ، مرجع سابق ، ٤٠٧/٣ ، ٤٠٨ .

(٣) الحاكم ، مرجع سابق ، ١٦٢/٢ .

وانظر :

- المناوي، محمد المدعو بعبد الرؤوف ، فيض القدير شرح الجامع الصغير ، الطبعة الثانية ، توزيع : دار الباز للنشر والتوزيع بمكة المكرمة ، (بيروت: دار المعرفة للطباعة والنشر، ١٣٩١هـ - ١٩٧٢م) ، ٣٢٠/٣ ، ٣٢١ .

- ابن حجر ، فتح الباري، مرجع سابق ، ١٣٨/٩ .

(٤) حديث حسن رواه الطّبراني في الكبير .

انظر : =

في السعة بل يقتصر على مالابد منه" (١) .

وأحاديث السّعة في السكن فيها توجيه للفرد والقائمين بشئون الإسكان بمراعاة هذا الجانب عند القيام ببناء الوحدات السكنية ، لتخفيف وطأة أحد مظاهر المشكلة الإسكانية المتمثّل بارتفاع درجة التزاحم . والتي تعد أحد أسباب انخفاض الكفاءة الإنتاجية للفرد ، وبالتالي انخفاض الدخل الفردي ، ومن ثم انخفاض الدخل القومي . إضافة إلى آثارها الاجتماعيّة والتي سبق إيضاحها (٢) .

ثانياً : شروط المسكن الشّرعي :

تناول الفقهاء شروط المسكن الشرعي في ثنايا بحثهم عمّا يجب على المنفق تجاه من له النفقة . وقالوا يجب أن يتوفر في المسكن المعد الشروط التالية :

١ - أمن المسكن:

أن يكون المسكن مكاناً يأمن فيه ساكنوه على مصالحهم الضروريّة

== - الطّبراني ، أبو القاسم سليمان بن أحمد ، المعجم الكبير ، الطبعة الثانية ، مزيدة ومنقحة ، حققه وخرج أحاديثه : حمدي عبد المجيد السلفي ، (العراق: وزارة الأوقاف والشؤون الدينيّة ، ١٤٠٥هـ - ١٩٨٤م) ، ١١٧/٤ .

- المناوي، مرجع سابق ، ٤٧٦/١ .

(١) - المناوي، مرجع سابق ، ٤٧٦/١ .

(٢) انظر الفصل الثّاني ، ص ٤٥ ، ٤٦ .

كالنفس والمال ، وغيره (١) .

٢ - الجار الصّالح :

أن يكون المسكن بجوار جيران صالحين يقدرون على منع وقوع أي ظلم على ساكنيه (٢) .

٣ - توفر المرافق الشّرعية :

أن يكون المسكن ذا مرافق تسمح باستعمال الماء وتصريفه ،

---

(١) انظر :

- الكاساني ، مرجع سابق ، ٢٣/٤ .
- ابن عابدين ، مرجع سابق ، ٦٠٠/٣ .
- الزّيلعي ، مرجع سابق ، ٥٨/٣ .
- ابن نجيم ، مرجع سابق ، ٢١١/٤ .
- الطّحطاوي ، أحمد ، حاشية الطّحطاوي على الدّر المختار، أعيد طبعه بالأوفست ، (بيروت : دار المعرفة للطباعة والنشر، ١٣٩٥هـ - ١٩٧٥م) ، ٢٦٦/٢ .

(٢) انظر :

- ابن نجيم ، مرجع سابق ، ٢١١/٤ .
- الطّحطاوي، مرجع سابق ، ٢٦٧/٢ .
- الزّيلعي، مرجع سابق ، ٥٨/٣ .
- الكاساني، مرجع سابق ، ٢٣/٤ .
- الموصلي، عبد الله بن محمود بن مودود، الاختيار لتعليل المختار، الطبعة الثالثة، تعليق: محمود أبو دقيقة، راجع تصحيحها: محسن أبو دقيقة، (بيروت: دار المعرفة، ١٣٩٥هـ - ١٩٧٥م)، ٨/٤ .

وغيره (١) .

٤ - توفر الأثاث :

أن يتوفر في المسكن الأدوات والأمتعة التي تتطلبها الحياة حسب العرف ، والتي تكفل الحياة الطبيعية في الليل والنهار على مدار فصول السنة (٢) .

---

(١) ابن نجيم ، مرجع سابق ، ٢١١/٤ .

وانظر :
- ابن المرتضى، أحمد بن يحيى، كتاب البحر الزخار الجامع لمذاهب علماء الأمصار، الطبعة الأولى ، (مصر: مكتبة الخانجي، ١٣٦٧هـ - ١٩٤٨م) ، ٢٧٣/٣ .

(٢) انظر :
- الحداد اليمني ، أبو بكر بن محمد ، الجوهرة النيرة شرح مختصر القدوري، (ديوبند: مكتبة نعمانية) ، ١٠٩/٢ .

- ابن نجيم، مرجع سابق ، ١٩٢/٤ ، ١٩٣ .

- الغمراوي ، محمد الزهري، السراج الوهاج ، (بيروت: دار المعرفة للطباعة والنشر)، ص ٤٦٦ .

- الدّمياطي، أبوبكر محمد شطا ، اعانة الطالبين على حل ألفاظ المعين ، (مصر: دار احياء الكتب العربية)، ٧٢/٤ ، ٧٣ .

وللمزيد من الاطلاع حول هذه الشّروط انظر :

- أبو زهرة ، محمد، الأحوال الشخصية، (القاهرة: دار الفكر العربي)، ص ٢٣٦ ، ٢٤٢ ، ٢٤٣ .

- شلبي ، محمد مصطفى ، أحكام الأسرة في الاسلام، الطبعة الثانية ، (بيروت: دار النهضة العربية ، ١٣٩٧هـ - ١٩٧٧م)، ص ٤١٨، ٤٣٥ - ٤٣٧.

- أوزجان، روحي، نظام نفقات الأقارب في الفقه الاسلامي ، من كتاب دراسات في الاقتصاد الإسلامي، الطبعة الأولى ، (جدة : المركز العالمي لأبحاث الاقتصاد الإسلامي، ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م)، ص ٥٨ - ٦٠ .

- الاسلامبولي، أحمد بن عمر بن أحمد ، القول الحري في بيان المسكن الشرعي، (مخطوطة في مكتبة جامعة الملك سعود بالرياض) .

إن توفر تلك الشروط ستسهم في استقرار الأُسرة اقتصاديّاً واجتماعيّاً كما سبق القول [1] . فمثلاً تعمل تلك الشروط على تهيئة الاستقرار النفسي للعامل ، الأمر الذي يترتب عليه زيادة انتاجيته ، وبالتالي زيادة دخله ، ومن ثم زيادة الدخل القومي . ولاشك أن زيادة الدخل القومي ستمكن كثيراً من المجتمعات على علاج ما يعانيه أفرادها من أمراض اجتماعية (كالفقر والأُمية) ، والأمراض الصحية ، وغيرها .

المطلب الثّاني :

آداب البناء :

يتعرض البحث في هذا المطلب لما يلي :

أولاً : النّهي عن البناء فوق الحاجة .

ثانياً : حق الارتفاق بغرز الخشب في جدار الجار .

وتفصيل ذلك كما يلي :

أولاً : النّهي عن البناء فوق الحاجة :

لقد ذمّ اللّه تعالى البناء فوق الحاجة فقال : "أَتَبْنُونَ بِكُلِّ رِيعٍ ءَايَةً تَعْبَثُونَ . وَتَتَّخِذُونَ مَصَانِعَ لَعَلَّكُمْ تَخلُدُونَ" [2] . يقول ابن كثير عند تفسيره لهذه الآية : "(تَعْبَثُونَ): أي وإنما تفعلون ذلك عبثاً لا للاحتياج إليه ،

---

(١) في الفصل الأول ، ص ٢٤ ، ٢٥ .

(٢) القُرآنُ الكَرِيمُ ، سُورَةُ الشُّعراءِ ، آية رقم (١٢٨ ، ١٢٩) .

بل لمجرد اللعب واللهو وإظهار القوة . ولهذا أَنكَرَ عليهم نبيّهم عليه السّلام ، ذلك لأنه تضييع للزمان ، وإتعاب للأبدان في غير فائدة ، واشتغال بما لا يجدي في الدنيا ولا في الآخرة" (١) .

وفي السّنة أحاديث تنهى عن هذا العمل بصور متعددة منها :

١ - اعتبار التطاول في البنيان من أشراط الساعة: لقوله صلّى اللّه عليه وسلّم : "مِنْ أَشْرَاطِ السَّاعَةِ إِذَا تَطَاوَلَ رِعَاءُ الْبَهْمِ فِي الْبُنْيَانِ" (٢) . فبعض العلماء وضع مثل هذا الحديث في باب الترهيب من البناء فوق الحاجة (٣) .

٢ - النّفقة في البناء فوق الحاجة لا أجر فيها : ويستدل على ذلك بأحاديث وردت عن النبي صلّى اللّه عليه وسلّم بألفاظ متعدّدة كقوله : "يُؤْجَرُ الرَّجُلُ فِي نَفَقَتِهِ كُلِّهَا إِلَّا التُّرَابَ" أَوْ قَالَ فِي "الْبِنَاءِ" (٤) . وقوله : "إِنَّ الْعَبْدَ لَيُؤْجَرُ فِي نَفَقَتِهِ كُلِّهَا ، إِلَّا فِي التُّرَابِ" ، أو قال: في "الْبِنَاءِ" (٥) .

---

(١) ابن كثير ، مرجع سابق ، ٣٤١/٣ .

(٢) البخاري ، مرجع سابق ، ٨ / ٨٢ .

(٣) المنذري ، زكي الدين عبد العظيم بن عبد القوي، الترغيب والترهيب ، (القاهرة: دار الحديث) ، ٥٥/٣ ، ٥٦ .

(٤) رواه التّرمذي ، حديث حسن صحيح .
التّرمذي ، مرجع سابق ، ٢٩٩/٩ .

(٥) حديث صحيح رواه ابن ماجة :
انظر :
- الألباني ، صحيح سنن ابن ماجة ، مرجع سابق، ٤٠٣/٢ .

وقوله : "إِن المسلم لَيُؤجر في كل شيء ينفِقه ، إِلا في شيء يَجعله في هٰذا التُّراب" (١) .

والذّم محمول على مالا تمس الحاجة إِليه ، كما صرح بذلك كثيرٌ من شُرّاح الحديث (٢) . إذ وَضَع بعضهم البناء فوق الحاجة أحد الكبائر (٣) . والبعض ذكر الحديث في سياق الترهيب من البناء فوق الحاجة (٤) . ومنهم من اعتبر ذلك وبالاً مستندين على ماروي عن النَّبِيِّ صَلّى اللّه عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنه قال : "كُلُّ بُنْيَانٍ وَبَالٌ عَلَى صَاحِبِهِ إِلَّا مَاكَانَ هَكَذَا، وَأَشَارَ بِكَفِّهِ، ....، ....، ..." (٥) .

ومن صور البناء فوق الحاجة: ستر الجدران والمبالغة في تزيينها. يقول صَلّى اللّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: "إِنَّ اللّهَ لَمْ يَأْمُرْنَا أَنْ نَكْسُوا الْحِجَارَةَ وَالطِّينَ" (٦) .

---

(١) البُخاري، مرجع سابق ، ١٥٧/٧ .

(٢) ابن حجر ، مرجع سابق ، ٩٣/١١ .

(٣) الهيتمي ، أبو العباس أحمد بن محمد بن علي بن حجر المكي، <u>الزواجر عن اقتراف الكبائر</u> ، (بيروت: دار المعرفة ، ١٤٠٢هـ - ١٩٨٢م)، ٢٥٦/١ .

(٤) المنذري ، مرجع سابق ، ٥٧/٣ .

(٥) رواه الطّبراني في الكبير .

انظر : المناوي، مرجع سابق ، ١٥/٥ .

<u>ملاحظة</u>: غير أن مازاد عن الحاجة لايقتضي الإِثم في بعض الصور وقد ذكر ذلك ابن حجر فقال: "وليس كل مازاد منه على الحاجة يستلزم الإِثم" ، "وإِن كان في بعض البناء ما يحصل به الأجر مثل الذي يحصل به النفع لغير الباني فإِنه يحصل للباني به الثواب" . وهذا إِشارة إِلى صورة من صور عدم الإِثم وحصول الثواب فيما زاد عن الحاجة .

انظر : ابن حجر ، مرجع سابق ، ٩٣/١١ .

(٦) <u>صحيح مسلم بشرح النّووي</u> ، مرجع سابق ، ٨٦/١٤ .

وانظر :
- المناوي، مرجع سابق، ٢٥٤/٢ .

وقوله : "لَيْسَ لي أَنْ أَدخل بَيتاً مُزَوَّقاً" (١) . إلى جانب بعض القضايا التي وقعت لبعض الصحابة رضوان الله عليهم استنكروا فيها ذلك الأمر، كقول أبي أيوب: "... أتسترون الجدر" وقول ابن عمر: "يافلان متى تحولت الكعبة في بيتك ، ثم قال لنفرٍ معه من أصحاب محمد صَلّى اللّهُ عَلَيْه وَسَلّم : ليهتك كل رجل مايليه" (٢) .

ولقد ذم الشّارع صرف الأموال لزخرفة المساجد (٣) . وفي هذا الخصوص

---

(١) رواه أبو داود .

انظر :

- أبو داود، مرجع سابق، ٣٤٤/٣ .
- المناوي ، مرجع سابق، ٣٨٠/٥ .

مُزوّقاً : أي مزيناً منقوشاً .

(٢) الصنعاني، محمد بن إسماعيل، سبل السلام شرح بلوغ المرام، تحقيق : إبراهيم عصر ، (القاهرة : دار الحديث) ، ١٠٥٣/٣ ، ١٠٥٤ .

لم أجد شرحاً لهذا القول . ولكن يمكن شرحه على الوجه التالي :

إن قول ابن عمر: "يافلان متى تحولت الكعبة في بيتك" . أي متى أصبحت جدران بيتك مثل جدران الكعبة تكسى كما تكسى جدران الكعبة . والمعنى أنه ينكر عليه ذلك حيث إن المصادر التاريخية تشير إلى أن الكعبة كانت تكسى جدرانها في الجاهلية والإسلام. ولعل ذلك من صور تعظيم الكعبة .

- لمزيد من الاطلاع انظر:

الأزرقي ، أبو الوليد محمد بن عبدالله بن أحمد ، أخبار مكة وما جاء فيها من الآثار ، الطبعة الثانية ، تحقيق: رشدي الصالح ملحس، (مكة المكرمة: مطابع دار الثقافة ، ١٣٨٥هـ - ١٩٦٥م) ، ٢٤٩/١ - ٢٦٥.

(٣) الكشميري، محمد أنور، فيض الباري على صحيح البخاري ، (بيروت: دار المعرفة للطباعة والنشر) ، ٤١٤/٤ .

نذكر نص الخليفة عمر بن عبد العزيز رحمه الله عندما بعث له الوليد بن عبد الملك أربعين ألف دينار ليزين بها المسجد النبوي فقال: " المساكين أحوج إلى هذا المال من الأساطين" (١) .

والنّهي عن ستر الجدران نهي كراهة تنزيه لاتحريم . ومدار النّهي: إنها "أحد وجوه الإرفاه والزّينة ، فإنهم كانوا يتفاخرون بها ويبذلون أموالاً ... فيها ...، ..." (٢) .

والبناء فوق الحاجة يكون على النحو التالي :

<u>الصّورة الأولي</u> : استخدام مساحة أكبر من الأرض .

<u>الصّورة الثّانية</u> : استخدام كمية أكبر من مواد البناء لبناء الوحدات المطلوبة

<u>الصّورة الثّالثة</u> : الزّيادة في البنيان زيادة عن الحاجة .

ولكل من تلك الصور عيوب هي :

إن استخدام مساحة أكبر من الأرض له آثاره الاقتصادية السيئة المتمثلة في نقص المعروض من الأراضي الصالحة للبناء، وبالتالي ارتفاع

---

(١) الشّيباني ، محمد بن الحسن ، <u>الكسب</u> ، تحقيق وتقديم : سهيل زكار، (عبد الهادي حرصوني)، ص ١١٦ .

(٢) الدّهلوي، مرجع سابق ، ١٩٢/٢ ، ١٩٣ .

وانظر :

- الإمام مسلم ، مرجع سابق ، ٨١/١٤ .

- الصّنعاني، مرجع سابق ، ١٠٥٤/٣ .

أسعارها نظراً لمحدوديّة ذلك النوع من الأراضي . وكبر مساحة الأرض لكل وحدة سكنية يعني زيادة أطوال الشوارع ، ويتبع ذلك مايلي : (١)

١ - ارتفاع التّكلفة الابتدائية المتمثلة بتكلفة تمديدات شبكات المياه ، والمجاري ، والكهرباء . وارتفاع تكلفة سفلتة ورصف تلك الشوارع .

٢ - ارتفاع التّكلفة المستمرة المتمثلة بتكلفة صيانة ونظافة تلك الشوارع .

أما في حالة استخدام كمية كبيرة من مواد البناء في بناء الوحدات السكنية المطلوبة فمعنى ذلك توجيه مدخرات الأفراد لشراء تلك المواد كان من الممكن الاحتفاظ بجزء كبيرٍ منها ، ومن ثم توجيهه لما يلي :

١ - بناء أكثر من وحدة سكنية وعرضها للبيع أو الإيجار ، الأمر الذي يزيد من عرض المساكن ومايتبع ذلك من انخفاض أثمانها أو إيجارها .

٢ - للاستثمار في قطاعات لها الأولوية مقارنة بذلك الاستهلاك الترفي (البناء فوق الحاجة) . إذ إن الاستثمار في الصناعة ، والزراعة ، وغيرها من القطاعات ذات الأولوية يتبعه عادة تغيرات اقتصادية حسنة في المجتمع

---

(١) انظر :

- طاشكندي ، فرحات ، ترشيد الانفاق على مشاريع الاسكان ، بحث مقدّم لحلقة العمران والبيئة ، (الرياض : كلية العمارة والتخطيط ، جامعة الملك سعود ، ١٤٠٦هـ / ١٩٨٦م) ، ص ٢٢/٩ .

- فادن ، يوسف محمد أسامة ، مساهمة الاسكان في تطوير المدن ، بحث مقدم لحلقة العمران والبيئة ، (الرياض : جامعة الملك سعود ، كلية العمارة والتخطيط ، جمادى الأولى ١٤٠٦هـ ، فبراير ١٩٨٦م) ، ص ١٣/٨ .

كزيادة نسبة التوظّف ، ودعم الطاقة الإنتاجية فضلاً عن مواجهة الطوارئ والظروف المستقبلية غير المواتية (١) .

إذن البناء فوق الحاجة يمثل فرصة ضائعة بالنسبة للاستثمارات المتاحة .

أما في حالة الزّيادة في البنيان زيادة عن المطلوب وبدون حاجة إلى ذلك فيتضمن المساوئ السابق ذكرها ، إضافة إلى ارتفاع تكلفة إنشاء وصيانة مثل تلك الوحدات الإضافية التي لايستفاد منها. وعلى العموم فالنهي عن البناء فوق الحاجة يبين أن نمط الاستهلاك في المجتمع الإسلامي يسير في طريق توفير الضروريّات والقدر اللاّزم من السلع والتي تكفل مستوى معيشيّاً لائقاً (٢) ، وتوجيه ماتبقى من أموال إلى الادخار، ومن ثم إلى الاستثمار، ومايتبع ذلك من آثار اقتصادية إيجابية . إلى جانب أن كثيراً من تلك السلع الكمالية قد تستورد من الخارج ، الأمر الذي يستنزف الاحتياطي من العملة الأجنبية .

أما الآثار الاجتماعية للبناء فوق الحاجة فتتمثل في أن ذلك العمل يتبعه عادة الاهتمام بالمظاهر الاستهلاكية ، الأمر الذي قد يؤثر سلباً على سلوك الأفراد . ويولد الرغبة لدى الطبقة المتوسطة وما دونها في محاكاة الطبقة الغنية في عملية البناء ، وما قد ينجم من تلك الرغبة من حقد ،

---

(١) عفر، محمد عبدالمنعم، السّياسات الاقتصادية والشّرعية وحل الأزمات وتحقيق التقدم ، مرجع سابق ، ص ١٣٥، ١٣٨، ١٣٩ .

(٢) عفر، محمد عبدالمنعم، التّخطيط والتّنمية في الاسلام ، (جـدّة : دار البيان العربي للطباعة والنشر والتوزيع، ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م)، ١٦١ .

وغيرة وتشاحن بين الأفراد ، وما يتبعُ ذلك من آثار اجتماعية سيئة ، كتفكك الروابط بينهم، وغيرها . وهذا النّهي يعمل على تلافي تلك الآثار الاجتماعية غير الحميدة .

ثانياً : حق الارتفاق بغرز الخشب في جدار الجار :

الارتفاق لغةً : الانتفاع بالشيء والاتكاء [1] . و "ارتفقت بالشيء انتفعت به ، و (ارتفق) اتكأ على" [2] . ومرافقُ الدارِ : مَصَابُّ الماء ونحوُها كالمطبخ ، والكنيف [3] .

والارتفاق عند الحنفية : هو " حقٌّ مقررٌ على عقارٍ لمنفعة عقارٍ آخر " [4] . وعُرِفَ أيضاً بأنه : "حقٌّ مقررٌ على عقارٍ لمنفعةِ عقار لشخصٍ آخر" [5] .

---

(١) ابن منظور، مرجع سابق ، ١١٩/١٠ .

(٢) الفيومي، مرجع سابق ، ٢٣٤/١ .

وانظر :

الزّمخشري، مرجع سابق ، ص ١٧١ .

(٣) المرجع السابق ، ٢٣٤/١ .

الكنيف : المرحاض ، سمي كنيفاً لأنه يستر قاضي الحاجة إذ الكنيف الساتر .

انظر :

- المرجع السابق، ٥٤٢/٣ .

(٤) ابن نجيم ، مرجع سابق ، ١٤٨/٦، ١٤٩ .

(٥) باشا، محمد قدري، مرشد الحيران في معرفة أحوال الانسان، الطبعة الثالثة ، (بيروت: دار المعرفة، ١٣٩٧هـ - ١٩٧٧م)، مادة ٣٧ .

وهو عند المالكيّة: "إعطاء منافع العقار" (١). والشّافعيّة والحنابلة يتفقون مع المالكية في ذلك من خلال ما أوردوه من صور للارتفاق (٢).

وحقوق الارتفاق عند المالكية أعم منها عند الحنفية (٣). وبالتّالي فالأخذ بالمذهب المالكي يوسع نطاق ذلك الحق، الأمر الذي يوسع دائرة الانتفاع بالعقارات واستغلالها، وزيادة منافعها.

ومن تلك الحقوق: الارتفاق بغرز الخشب في جدار الجار، لما رواه أبو هريرة رضي اللّه عنه أن النَّبيّ صَلّى اللّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قال: "لاَ يَمْنَعُ جارٌ جارَهُ أَن يَغْرِزَ خَشَبَهُ في جِدارِهِ" (٤). وَفسّرَ كثيرٌ من الفقهاء الأمرَ هنا على الندب، ومنهم من أخذه على الوجوب، وعدم جواز المنع، وأن الحاكم يجبره

---

(١) التّسولي، أبو الحسن علي بن عبد السلام، البهجة في شرح التحفة، الطبعة الثالثة، (بيروت: دار المعرفة للطباعة والنشر والتوزيع، ١٣٩٧هـ - ١٩٧٧م)، ٢٥١/٢.

وكذلك انظر:

- الكناني، أبومحمد عبد الله بن عبد الله بن سلمون، العقد المنظم للحكام فيما يجري بين أيديهم من العقود والأحكام، بهامش كتاب تبصرة الحكام في أصول الأقضية ومناهج الأحكام، الطبعة الأولى، (بيروت: دار الكتب العلمية، ١٣٠١هـ)، ١٢٩/٢.

(٢) وزارة الأوقاف والشّئون الإسلامية بدولة الكويت، الموسوعة الفقهية، الطبعة الأولى، (الكويت: وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، ١٤٠٣هـ = ١٩٨٢م)، ١٠/٣.

(٣) السّنهوري، عبد الرزاق، مصادر الحق في الفقه الاسلامي، دراسة مقارنة بالفقه الغربي، (بيروت: دار احياء التراث العربي)، ٣٤/١.

(٤) البُخاري، صحيح البخاري، مرجع سابق، ١٧٣/٣.

على ذلك إذا امتنع [(١)] .

وتطبيق هذا الحق له آثار اقتصادية تتمثل : بارتفاع المنفعة الكلية للجدار الناجمة عن عدم الحاجة لبناء جدار ملاصق. وزيادة استخدام الأصل الثابت (الجدار). وبالتالي توفير الموارد الاقتصادية اللازمة لبناء الجدار من أرض ، وجهود ، ومواد بناء. و"يزيد المنفعة الكلّية في المجتمع

---

(١) لمزيد من الاطلاع انظر :

- ابن حجر ، مرجع سابق ، ٥/١١٠، ١١١ .
- صحيح مسلم بشرح النووي ، مرجع سابق، ١١/٤٧، ٤٨ .
- ابن موسى، أبو المحاسن يوسف بن موسى الحنفي، المعتصر من المختصر من مشكل الآثار، (بيروت: عالم الكتب، القاهرة: مكتبة المتنبي، دمشق، مكتبة سعد الدين) ، ٢/١٦ .
- الصّنعاني، مرجع سابق، ٣/٨٨٥،٨٨٦.
- الشّوكاني، مرجع سابق، ٥/٣٨٥ - ٣٨٧ .
- الزّرقاني ، محمد ، شرح الزرقاني على موطأ الامام مالك ، (دار الفكر، ١٣٥٥هـ - ١٩٣٦م)، ٤/٣٢ - ٣٤ .
- ابن جزي ، مرجع سابق، ص ٣٥٦، ٣٥٧ .
- ابن قدامة ، مرجع سابق، ٤/٥٥٦ - ٥٦٠ .
- ابن رجب ، زين الدين أبو الفرج بن رجب الحنبلي، جامع العلوم والحكم ، (دار الدعوة للطباعة والنشر والتوزيع) ، ص ٢٧٠، ٢٧١ .
- أبوجيب، سعدي، موسوعة الاجماع في الفقه الاسلامي، (بيروت: دار العربية للطباعة والنشر والتوزيع)، ١/٨٥ .

وللمزيد من الاطلاع حول حق الارتفاق انظر :

- باز، سليم رستم، شرح المجلة، طبعة ثالثة مصححة ومزيدة، (بيروت: دار احياء التراث العربي)، ص ٦٥٨ - ٦٧٦ .

دون زيادة الاستثمار في الأُصول الثابتة" [(١)] . مع ملاحظة أن هناك تكلفة حقيقية سيتحملها المجتمع اذا لم يأخذ بهذا الحق [(٢)] .

أما بالنسبة للآثار الاجتماعية الناجمة عن الأخذ بهذا الحق فتتشمل : بإشاعة روح الترابط والتعاون بين الجيران . إلا أنه لابد من ضوابط [(٣)] لهذا العمل لحفظ الحقوق ، ولا تكون مدخلاً لمطالبة بعض الجيران بعد ذلك بجزء من ملكية الجدار أو بملكيته كله دون وجه حق .

المطلب الثّالث:

آداب مابعد البناء :

يتعرضُ البحث في هذا المطلب لما يلي :

أولاً : المحافظة على العقار .
ثانياً : الشّفعة .

وتفصيل ذلك كما يلي :

أولاً : المحافظة على العقار :

حثت الشريعة على المحافظة على العقار بصورتين إحداهما : الحث على

---

(١) الزّرقاء ، محمد أنس، "نظم التوزيع الإسلامية"، مجلة أبحاث الاقتصاد الاسلامي ، العدد الأول ، المجلد الثاني ، (صيف ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م) : ص ١٩.

(٢) المرجع السابق، ص ٢٠ .

(٣) هذه الضوابط موجودة في كتب الفقه بالتّفصيل .

صيانته ، والأخرى: النهي عن بيعه إلا أن يجعل في مثله . لذا جاءت المسائل المبحوثة في هذا الجزء مرتبة على النحو التالي :

١ - الحث على صيانة العقار .

٢ - النّهي عن بيع العقار إلا أن يجعل في مثله .

٣ - الآثار الاقتصادية والاجتماعية للمحافظة على العقار .

وتفصيل ذلك كما يلي :

١ - الحث على صيانة العقار :

تحفظ الصيانة العقار . ولقد تنبه إلى ذلك صحابة رسول اللّه صَلّى اللّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّم . جاء عن عبد اللّه بن عمرو رضى اللّه عنهما، قال : "مَرّ بي رَسُولُ اللّهِ صَلّى اللّهُ عليهِ وَسَلّم ، وَأَنَا أُطَيِّنُ حَائِطاً لي أنَا وأُمّي ، فقال: "ماهذا يَاعَبْدَ اللّه"؟ فقلت: يَارَسُولَ اللّهِ شيءٌ أُصْلِحُهُ ، فقال : "الأَمْرُ أَسْرَعُ من ذاك". وفي رواية قال: "مَرّ عليَّ رَسُولُ اللّهِ صَلّى اللّهُ عليهِ وَسَلّمَ ونحنُ نُصلِحُ خُصّاً لنا وَهَى ، فقال : ماهذا ؟ فقلنا : خُصٌّ لنا وَهَى، فنحن نُصْلِحُهُ ، فَقَالَ رَسُولُ اللّهُ صَلّى اللّهُ عليهِ وَسَلّم: " مَا أرَى الأَمْرَ إلّا أَعْجَلَ مِنْ ذَلِك " (١) . والشاهد قوله "وَأَنَا أُطَيِّنُ حَائِطاً " أي : أُصلِحُهُ

---

(١) حديث حسن صحيح .

- التّرمذي، مرجع سابق ، ٥٦٨/٤ .
- أبو داود، مرجع سابق ، ٣٦٠/٤ .

وانظر :

- المنذري، زكي الدين عبد العظيم بن عبد القوي، مختصر سنن أبي ==

بالطين (١) . جاء في شرح هذا الحديث أن "ليس كلامه نهي عما كانوا فيه من الإصلاح ، بل المقصود تذكيرهم المنية" (٢) .

ويروى عن عمر بن الخطّاب رضي اللّه عنه أنه قال: "يا أيُّها الناس ، أصلحوا عليكم مَثَاويكم ...، ..." (٣) . ومن صور اهتمام الفقهاء بالصّيانة أن الإمام البخاري رحمه الله خصص باباً من كتابه الأدب المفرد لهذا الأمر ، واسّماه : باب إصلاح المنازل (٤) .

٢ - النّهي عن بيع العقار إلّا أن يجعل في مثله :

جاءت بعض الآثار بالنهي عن بيع العقار إلّا أن يجعل في مثله ، وذلك

== داود، تحقيق : أحمد محمد شاكر ومحمد حامد الفقي، (بيروت: دار المعرفة للطباعة والنشر)، ٩٧/٨ .

الخص : بيت يعمل من الخشب والقصب .

انظر : المرجع السابق، ٩٧/٨ .

(١) السهار نفوري، خليل أحمد ، بذل المجهود في حل أبي داود، تعليق : محمد زكريا بن يحيى الكاندهلوي، (الرياض: دار اللواء للنشر والتوزيع) ، ١٧٦/٢٠ .

(٢) المرجع السابق ، ١٧٧/٢٠ .

(٣) البُخاري، محمد بن إسماعيل ، الأدب المفرد، (بيروت: دار الكتب العلمية) ،ص ٦٥.

مشاويكم : جمع مثوى : وهو المنزل .

للمزيد انظر :

- الجيلاني، فضل الله ، فضل الله الصمد في توضيح الأدب المفرد لأبي عبدالله محمد بن اسماعيل البخاري ، الطبعة الثانية ، (القاهرة: المطبعة السلفية - ومكتبتها، ١٣٨٨هـ)، ٥٣٥/١ .

(٤) المرجع السابق ، ص ٦٥ .

بصيغ متعددة كقوله صلّى اللهُ عليْهِ وسلّمَ : "مَنْ بَاعَ دَاراً أوْ عقَاراً فلَمْ يَجْعَلْ ثَمَنَهُ في مِثْلِهِ كَانَ قَمِناً (١) أنْ لا يُبَارَكَ فِيه (٢) ". وقوله : "لاَ يُبَارَكُ في ثَمَنِ أرضٍ أوْ دارٍ إلاّ أنْ يُجْعَلَ في أرضٍ أو دارٍ (٣) ". وقوله : "مَنْ بَاعَ داراً ولَمْ يَجْعَلْ ثَمَنَها في مِثْلِهَا ، لَمْ يُبَارَكْ لَهُ فيهَا" (٤) ، وغيره كثير .

٣ - الآثار الاقتصادية والاجتماعية للمحافظة على العقار:

ان حث الشريعة الإسلاميّة على المحافظة على العقار فيه بعد اقتصادي يتمثل بالحفاظ على الأصول الرأسمالية (العقار) للفرد. وينجم عن ذلك عادة: زيادة عرض المساكن أو بقاوّه ثابتاً على أقل تقدير. فصيانة المساكن القائمة تعتبر عنصراً أساسياً في إطالة عمر المسكن ، والتقليل من تراكم الأبنية المستهلكة على مرّ الزمن . الأمر الذي يساهم في المحافظة على المعروض من المساكن . إضافة الى أن تكلفة الصيانة الدوريّة تكون غالباً أقلّ من بناء مسكن جديد .

---

(١) قمِناً : أي جديراً وخليقاً .

ابن ماجة ، مرجع سابق ، ٨٣٢/٢ .

(٢) حديث حسن .

الألباني ، مرجع سابق ، ٦٧/٢ .

(٣) انظر :

- ابن حنبل، أحمد ، مرجع سابق ، ١٩٠/١ .

(٤) - حديث حسن .

- الألباني ، المرجع السابق، ٦٧/٢ .

والنّهي عن بيع العقار نهي كراهة ، كي لاتتحوّل حصيلة بيع تلك الدور والعقارات الى انفاق على الاستهلاك . ولاشك أن لذلك التصرف آثاره الاقتصادية السيئة، خاصة لمن لا يملك سوى قطعة أرض واحدة، أو وحدة سكنيّة واحدة. جاء في فيض القدير: ان "الإنسان لا يزال ينتفع بعقاره ، ويحصل له ريعه ، فإذا باعه تصرم ثمنه" (١) . وفي هذا الاتجاه يقول صاحب الفتح الرباني: "ولما كانت الدار كثيرة المنافع، قليلة الآفة لايسرقها سارق كره الشارع بيعها لأن مصير ثمنها إلى التلف إلاّ إذا اشترى به غيرها فلا كراهة" (٢) .

وهذا النّهي يساعد في الحد من المشكلة الإسكانية بالنسبة للدول الإسلامية الغنية كدول الخليج العربي بأن تقوم ببناء مساكن وتوزعها على مستحقيها . وإذا لم تستطع البناء ، تقوم بتوزيع الأراضي على مستحقيها من أفراد المجتمع لكي يقوموا بالبناء عليها وبالتّالي يزداد عرض المساكن .

والمحافظة على العقار فيها إرفاق بذرية الفرد مستقبلاً. إذ يجدون مايكنهم قد خلفه لهم آباؤهم . الأمر الذي يقوي الترابط الأُسري بين الأجيال المتعاقبة . ولقد أظهر هذا المعنى الإمام الماوردي بقوله : "ولولا أن الثاني يرتفق بما أنشأه الأول لافتقر أهل كل عصر إلى إنشاء ما يحتاجون

---

(١) المناوي، مرجع سابق ، ٩٣/٦ .

(٢) البنا ، أحمد عبد الرحمن، بلوغ الأماني بهامش الفتح الرباني، الطبعة الثانية ، (بيروت: دار احياء التراث العربي)، ٢٦/١٥ .

إليه من منازل السكنى ، وأراضي الحرث، وفي ذلك من الإعواز وتعذر الإمكان مالا خفاء به" (١) .

ثانياً: الشّفعة :

الشّفعة لغةً : مأْخوذة من الشّفع بمعنى : الضّم والزّيادة والتّقوية (٢) . تقول شفعت الشيء : ضممته . و "الشّفعة في الملك معروفة وهي : مشتقة من الزّيادة لأن الشّفيع يضم المبيع إلى ملكه فَيَشْفَعَهُ به كأنّه كان واحداً وتراً فصار زوجاً شفعاً" (٣) .

والشّفعة اصطلاحاً: (٤) "تمليك البقعة جبراً على المشتري بماقام عليه ، بمثله لو مثليّاً وإلّا فبقيمته ، وسببها اتصال ملك الشفيع بالمشتري بشركة

---

(١) خان زاده ، منهاج اليقين على أدب الدنيا والدين، (مطبعة محمود بك)، ص ٢٥٢ .

(٢) الفيومي، مرجع سابق ، ٣١٧/١ .

وانظر :

- الفيروز آبادي، مرجع سابق ، ٤٧/٣ .

(٣) ابن منظور ، مرجع سابق، ١٨٤/٨ .

(٤) سيقتصر على تعريف الحنفية للشفعة باعتبارهم الموسعين في سبب الشفعة بجعلها في الشركة والجوار. وبالتالي توسيع نطاق المستفيدين من الشفعة . فالمالكية والشافعية جعلوا الشفعة في الشركة فقط.

انظر :

- الدّسوقي ، مرجع سابق ، ٤٧٣/٣ .

- الشّربيني، مرجع سابق ، ٢٩٦/٢ .

أو جوار" (١) .

والشفعة ثابتة بالسنة والإجماع (٢) .

والحكمة من مشروعيتها : رعاية مصلحة الشريك والجار، وإزالة الضرر (٣) . ولقد أظهر هذا المعنى الإمام ابن القيم في كلامه عن الشفعة بقوله : "فإن حكمة الشارع اقتضت رفع الضرر عن المكلفين ما أمكن،

---

(١) ابن عابدين ، حاشية رد المحتار على الدّر المختار، مرجع سابق، ٢١٦/٦، ٢١٧ .

وللمزيد انظر :

- الزّيلعي ، مرجع سابق ، ٢٣٩/٥ .

(٢) ابن عابدين ، المرجع السّابق، ٢١٧/٦ .

وانظر :

- الشّربيني ، مرجع سابق، ٢٩٦/٢ .
- ابن قدامة ، المغني ، مرجع سابق ، ٣٠٧/٥ .
- ابن المنذر ، الاجماع، مرجع سابق ، ص ٩٥ .
- أبو جيب ، سعدي ، مرجع سابق ، ص ٧٧ .

(٣) انظر :

- الزّيلعي ، مرجع سابق ، ٢٣٩/٥، ٢٤٠ .
- الدّسوقي ، مرجع سابق، ٤٧٦/٣ .
- الشّربيني، مرجع سابق، ٢٩٦/٢ .
- ابن قدامة ، المغني، مرجع سابق، ٣٠٧/٥، ٣٠٨ .
- أبو زهرة، محمد، الملكية ونظرية العقد في الشّريعة الإسلامية ، (القاهرة: دار الفكر العربي) ، ص ٦٥ .

فإن لم يمكن رفعه إلّا بضرر أعْظَمَ منه بَقّاهُ على حاله ، وإن أمكن رَفْعُه بالتزام ضرر دونه رفعه به ، ولمّا كانت الشركة منشأ الضرر في الغالب ، فإن الخلطاء يكثر فيهم بَغْيُ بعضهم على بعض ، شرع اللّه سبحانه رفع هذا الضرر : بالقسمة تارة وانفراد كل من الشريكين بنصيبه ، وبالشفعة تارة وانفراد أحد الشريكين بالجملة ، إذا لم يكن على الآخر ضرر في ذلك ، فإذا أراد بَيْعَ نصيبه وأخذ عوضه كان شريكه أحق به من الأجنبي ، وهو يصل إلى غرضه من العوض من أيهما كان، فكان الشريك أَحَقّ بدفع العوض من الأجنبي ، ويزول عنه ضرر الشركة ، ولا يتضرر البائع لأنه يصل إلى حقه من الثمن، ...، ...،...، ويصل هذا إلى استبداده بالمبيع ، فيزول الضرر عنهما جميعاً" (١) . ويقول أيضاً : "وترك معاوضته هنا لشريكه مع كونه قاصداً للبيع ظلم منه وإضرار بشريكه فلا يمكّنه الشارع ...، ...، ... من نقل نصيبه إلى غير شريكه ، أن يلحق به من الضرر مثل ماكان عليه أو أَزيد منه مع أنه لا مصلحة له في ذلك" (٢) . ولقد ذكر شيخ الإسلام ابن تيمية :أن التواطؤ مع أجنبي بأن يكون الثمن أعلى ظاهراً لإسقاط حق الشريك في الشفعة لا يحل،وأن الشفعة لا تسقط إذا طلب الشريك وعلى الحاكم أن يحكم بذلك (٣). ونصّ آخرون بأنه :" إذا علم باسم المشتري فسلم في الشفعة ، ثم بان له أن

---

(١) ابن القيم ، أعلام الموقعين عن رب العالمين، مرجع سابق ، ١٢٠/٢ - ١٢١ .

(٢) المرجع السّابق، ص ١٢٣ .

(٣) ابن تيمية ، مجموع فتاوى شيخ الاسلام أحمد بن تيمية ، مرجع سابق، ٣٨٨/٣٠ .

المشترى هو غير من سمي ، فله حق الشّفعة " . (١)

وبعبارة اقتصادية فإن الحكمة من مشروعية الشفعة : التغلب على سلبيات تفتيت الملكية ، الأمر الذي يمكن من تحقيق كفاءة أعلى في استخدام الموارد الطبيعية والأصول الثابتة ، لأن من الثابت اقتصادياً أن صغر حجم الوحدات الإنتاجية ، وتفتيت ملكية الأصول الثابتة يؤدي إلى ارتفاع تكاليف الإنتاج و "لأن كل واحد من الشريكين إذا طالب شريكه بالقسمة كان عليه في ذلك من المؤنة والكلفة ... والضيق في مرافق المنزل ماهو معلوم" (٢) . كذلك فإن " الضرر اللاحق بالشركة هو ماتوجبه من التزاحم في المرافق والحقوق والإحداث والتغيير والإفضاء إلى التقاسم الموجب لنقص قيمة ملكه عليه" (٣) . فالشفعة اذن تعمل على توحيد القرار الاقتصادي مما يساعد على تحقيق وفورات الإنتاج الكبير، إذ إنه تنخفض تكلفة اتخاذ هذا القرار للوحدة الواحدة من الإنتاج ، لأن التكلفة الكليّة لذلك القرار ستوّزع على عدد أكبر من الوحدات المنتجة .

---

(١) باشا ، محمد قدري، مرشد الحيران، المادة : ١٤٥ .
وانظر :
- السّرخسي ، مرجع سابق ، ١٠٥/١٤ .
- ابن نجيم ، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، مرجع سابق، ١٤٤/٨ .
- الدّسوقي، مرجع سابق، ٤٨٧/٣ .
- الخرشي، مرجع سابق، ١٧٣/٦ .

(٢) ابن القيم ، أعلام الموقعين عن رب العالمين، مرجع سابق، ١٢٠/٢ .

(٣) المرجع السابق ، ١٢٩/٢ .

وللشفعة آثار اجتماعية تتمثل:بإشاعة روح الطمأنينة والتّعاون بين أفراد المجتمع .

والخلاصة : من خلال هذا الفصل تبيّن ما يلي :

١ - انه لحل مشكلة الإسكان ينبغي إنشاء مجلس لتخطيط الإسكان وفق النموذج المقترح .

٢ - إن هناك آداباً إسلامية في البناء ، لها آثاراً إيجابية اقتصاديّة واجتماعية تساهم في تخفيف حدة المشكلة الإسكانيّة .

وأخيراً ، سيتناول البحث دراسة عن الإسكان في المملكة العربيّة السّعودية كمايلي .

الفصلُ السّابع

الإسكانُ في المملَكةِ العَربيَّةِ السّعوديَّة

المبحث الأول : السّياسات المباشرة في توفير السّكن.

المبحث الثّاني : السّياسات غير المباشرة في توفير السّكن.



يتناول هذا الفصل سياسات (١) المملكة العربية السعودية في توفير السكن ، وتقويمها .

وقد أقامت الدولة هذه السّياسات لما شهدته من ارتفاع حاد في المشكلة الإسكانية في السنوات السّابقة لعام ١٣٩٥هـ ، والذي أدى إلى زيادة تكاليف السّكن زيادة كبيرة (٢) .

هذا ولقد قُسّمت تلك السّياسات إلى قسمين ، ووُضع كل قسم في مبحث مستقل كما يلي :

المبحث الأول : السّياسات المباشرة في توفير السّكن .

المبحث الثّاني : السّياسات غير المباشرة في توفير السّكن .

وفيما يلي دراسة لكل منهما .

---

(١) السّياسات الاقتصادية : هي الاجراءات العملية التي تتخذها الدولة بغية التأثير على الحياة الاقتصادية .

انظر :

- عفر ، محمد عبدالمنعم ، السياسات الاقتصادية والشرعية ، الطبعة الأولى ، (القاهرة : الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية ، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م) ، ص ١١ .

(٢) مؤسسة النّقد العربي السّعُودي ، التقرير السنوي لعام ١٤٠٧هـ (١٩٨٧م) ، ص ٢١٩ .

المبحث الأول

السّياسات المباشرة في توفير السّكن

يتناول هذا المبحث السّياسات المباشرة التي اتبعتها المملكة العربية السّعودية في توفير السّكن ، وتقويمها .

ولقد قُسّمت تلك السّياسات إلى أربعة أقسام، ووضع كل قسم في مطلب مستقل كما يلي :

المطلب الأول : بناء الوحدات السّكنية .
المطلب الثّاني : منح الأراضي لذوي الدّخل المحدود .
المطلب الثّالث : قروض صندوق التّنمية العقاريّة .
المطلب الرّابع : قروض بنك التّسليف السّعودي لصيانة المباني السّكنية ، وإجراء التّعديلات عليها .

المطلب الأول :

بناء الوحدات السّكنية :

إن السّياسة الإسكانية للمملكة العربية السعودية تهدف أولاً : إلى تأمين سكن ملائم لكل عائلة في المملكة يتناسب واحتياجاتها ومستوى دخلها، وثانياً : إلى توفير عدد كاف من المساكن لليد العاملة التي تقدُم للبلاد لتنفيذ خطط التنمية .

ولتحقيق هذا الهدف شرعت الحكومة السعودية بالإسراع في تنفيذ برامجها الإسكانية . ولقد كانت إحدى الأدوات لذلك التنفيذ استحداث وزارة

الأشغال العامة والإسكان في شوال(١٣٩٥هـ)[1] . ولقد قامت الوزارة ومازال في تنفيذ مشاريعها والتي قُسّمت إلى ثلاثة أقسام هي :

مشاريع الإسكان العاجل .

مشاريع الإسكان العام .

مشاريع الإسكان المُبسّط .

والمقصود [2] بمشاريع الإسكان العاجل هو: بناء عمائر سكنية متعددة الطوابق والشقق ، يتم بناؤها خلال فترة عامين .

أما المقصود بمشاريع الإسكان العام فهو: بناء مُجمّعات سكنية متكاملة (فلل وشقق) على مدى أطول .

أما المقصود بمشاريع الإسكان المُبسّط فهو : بناء الهياكل الأساسية للمبنى، وتوفير مرافقه الضرورية بمستوى أقل من التشطيب . لذا فإن تكلفة بناء الوحدة في مشاريع الإسكان المُبسّط أقلّ من مثيلتها في مشاريع الإسكان العام (الجدول رقم ١) .

ويوضح الجدول رقم (١) نشاط الوزارة في تلك المشاريع .

---

(١) نُشر بجريدة أم القرى ، العدد ٢٥٩٧ بتاريخ ١٣٩٥/١٠/١٢هـ .

انظر:

- مركز البحوث والتنمية ، نشرة الأنظمة السعودية لعام١٣٩٥هـ، (جدة : كلية الاقتصاد والإدارة ، مركز البحوث والتنمية)، ص ٢٥٧ .

(٢) لايوجد هناك تعاريف صريحة لتلك المشاريع . فالتعاريف هنا استنبطها الباحث من عدة تقارير لمؤسسة النقد بالإضافة إلى مايوحي به الجدول المرفق .

جدول رقم (١)

نشاط وزارة الأشغال العامة والإسكان في مجال بناء الوحدات السّكنية خلال الفترة (١٣٩٥هـ - ١٤٠٧هـ).

المدينة	عدد الوحدات فلل	عدد الوحدات شقق	التكلفة (بملايين الريالات) التكلفة الكلية	نسبة الانجاز
مشاريع الإسكان العاجل	—	٤٧٥٢	٥٠٧٦	١٠٠٪
جدة	—	١٩٣٦	٢١٥٠	١٠٠٪
الدمام	—	١٦٦٤	١٩١٤	١٠٠٪
الرياض	—	١١٥٢	١٠١٢	١٠٠٪
مشاريع الإسكان العام	١٠٥١٦	٩٩٣٤	١٣٣٧٩	٨٨٪
جدة	—	٣٤٢٠	١٧٤٨	١٠٠٪
الخبر	—	٤١٠٦	٢٠٨٠	١٠٠٪
الرياض (جنوب)	٢٦٣٣	٢٤٠٨	٣٧١٦	١٠٠٪
الرياض (حي الجزيرة)	١٢٥٨	—	١٣٥٤	١٠٠٪
بريدة	٩٤٩	—	٨٣٧	١٠٠٪
المدينة المنورة	٢٠٨٤	—	١٢٨٧	٧٥٪
مكة المكرمة	٢٥٩٢	—	١٦٦٤	٤٨٪
القطيف	٦٠٠	—	٤١١	٤٢٪
الأحساء	٤٠٠	—	٢٨٢	٤٤٪
مشاريع الإسكان المبسط				
الأحساء	٥٠٠	—	٩٠	١٠٠٪
المجموع الكلي	١١٠١٦	١٤٦٨٦	١٨٥٤٥	٩٠٪

المصدر مؤسسة النّقد العربي السّعودي، التقرير السنوى لعام ١٤٠٧هـ (١٩٨٧م)، ص١٣٢.

(١) هذه المشاريع مرتبة زمنياً.

من الجدول رقم (١) يتضح مايلي :

أولاً : بالنّسبة للمشاريع الثّلاثة :

١ - إن المجموع الكلّي للوحدات السكنية التي أنشأتها الوزارة أو تسعى لإنشائها يبلغ (٢٥٧٠٢) وحدة سكنية ، تتكون من:(١١٠١٦) فلة ، و(١٤٦٨٦) شقة ، وتمثل على الترتيب: (٩ر٤٢٪) و (١ر٥٧٪) من المجموع الكلّي لتلك الوحدات .

٢ - إن عدد الوحدات السكنية التي تمّ إنجازها يبلغ (٢٠٠٢٦) وحدة سكنية ، ويمثل:(٩ر٧٧٪) من المجموع الكلي لتلك الوحدات . وتتكون من: (٥٣٤٠) فلة و (١٤٦٨٦) شقة ، وتمثّل على الترتيب : (٧ر٢٦) و (٣ر٧٣٪) من إجمالي تلك الوحدات .

٣ - إن عدد الفلل التي تمّ إنجازها يمثل:(٤ر٤٨٪) من المجموع الكلّي لعدد الفلل المراد بناؤها .

٤ - إن عدد الشقق التي تمّ إنجازها يمثل:(١٠٠٪) من المجموع الكلّي لعدد الشقق المُراد بناؤُها .

٥ - حازت مدينتا الرّياض وجدّة على أغلب تلك الوحدات السكنية . فبلغ نصيبهما إجمالاً (١٢٨٠٧) وحدة سكنية ، ويمثل نسبة : (٨ر٤٩٪) من المجموع الكلي لتلك الوحدات . أما نصيبهما فبلغ على الترتيب: (٧٤٥١) و (٥٣٥٦) وحدة سكنية . ويمثل نسبة : (٢٩٪) و (٨ر٢١٪) على الترتيب من المجموع الكلي لتلك الوحدات . ويعود ذلك إلى الكثافة السكانية التي تتميز بها هاتان المدينتان .

٦ - اتجاه مشاريع الوزارة مؤخراً إلى البناء على شكل فلل "التوسُّع الأُفقي" ، وهي سياسة تلائم ظروف المملكة خصوصاً وأنها لا تعاني من ندرة الأرض ، وغيره .

ثانياً : بالنّسبة لمشاريع الإسكان العاجل:

١ - إن إجمالي الوحدات السكنية التي تقع ضمن مشاريع الإسكان العاجل يبلغ (٤٧٥٢) وحدة سكنية ، وتمثل:(٥ر١٨٪) من المجموع الكلي لعدد الوحدات في المشاريع الثلاثة .

٢ - تتكوّن هذه المشاريع من (٤٧٥٢) شقة ، وتمثل:(١٠٠٪) من إجمالي تلك الوحدات .

٣ - إن عدد الوحدات السكنية التي تمّ إنجازها يبلغ (٤٧٥٢) وحدة سكنية ، ويمثل:(١٠٠٪) من إجمالي الوحدات السكنية التي تقع ضمن مشاريع الإسكان العاجل (بمعنى أن هذه المشاريع لا تحتوي على فلل) .

٤ - توزيع تلك الوحدات كان على مدن ثلاث فقط هي : جدّة والدّمّام والرّياض كما يلي :

جدّة : أُنشأ بها (١٩٣٦) وحدة سكنية ، وتمثل: (٧ر٤٠٪) من إجمالي وحدات مشاريع الإسكان العاجل .

الدّمّام : أُنشأ بها (١٦٦٤) وحدة سكنية ، وتمثل: (٣٥٪) من إجمالي وحدات مشاريع الإسكان العاجل .

الرّياض : أنشأ بها (١١٥٢) وحدة سكنية ، وتمثل: (٢ر٢٤٪) من إجمالي وحدات مشاريع الإسكان العاجل .

ثالثاً : بالنّسبة لمشاريع الإسكان العام :

١ - إن إجمالي الوحدات السكنية التي تقع ضمن مشاريع الإسكان العام يبلغ (٢٠٤٥٠) وحدة سكنية ، وتمثل:(٦ر٧٩٪) من المجموع الكلي لعدد الوحدات في المشاريع الثلاثة .

٢ - تتكون هذه المشاريع من: (١٠٥١٦) فلة ، و (٩٩٣٤) شقة وتمثل على الترتيب: (٤ر٥١٪) و (٦ر٤٨٪) من إجمالي وحدات مشاريع الإسكان العام .

٣ - إن عدد الوحدات السّكنية التي تمّ إنجازها يبلغ (١٤٧٧٤) وحدة سكنية ، وتمثل:(٢ر٧٢٪) من إجمالي الوحدات السكنية التي تقع ضمن مشاريع الإسكان العام . ويتكون هذا العدد من (٤٨٤٠) فلة و (٩٩٣٤) شقة ، وتمثل على التّرتيب : (٨ر٣٢٪) و (٢ر٦٧٪) من ماتّم إنجازه .

٤ - إن عدد الوحدات السكنية التي لم يتم إنجازها يبلغ (٥٦٧٦) وحدة سكنية "على شكل فلل" ، وتمثل نسبة:(٧ر٢٧٪) من إجمالي وحدات مشاريع الإسكان . وإن العمل في هذه الوحدات (التي لم يتم إنجازها) قد حقق نسباً متفاوتة من الإنجاز كما هو مبين بالجدول .

رابعاً : بالنّسبة لمشاريع الإسكان المبسّط:

١ - إن إجمالي الوحدات السكنية التي تقع ضمن مشاريع الإسكان المبسّط يبلغ (٥٠٠) وحدة سكنية ، وتمثل:(٩ر١٪) من المجموع الكُلّي لعدد الوحدات في المشاريع الثلاثة .

٢ - تتكون هذه المشاريع من (٥٠٠) فلة ، وتمثل:(١٠٠٪) من إجمالي تلك الوحدات . (بمعنى أن هذه المشاريع لا تحتوي على شقق) .

٣ - إن عدد الوحدات السكنية التي تمّ إنجازها يبلغ (٥٠٠) وحدة سكنية ، ويمثل (١٠٠٪) من إجمالي الوحدات السكنية التي تقع ضمن مشاريع الإسكان المُبسّط .

والجدير بالذكر إن جميع تلك المشاريع لم تسهم بعد بزيادة عرض المساكن ، نظراً لعدم عرضها سواء للبيع أو للإيجار إلّا أن هناك قراراً صدر من مجلس الوزراء يقضي بتمليك تلك الوحدات .

ولاشك أن نظام التمليك - عند تنفيذه - سيسهم في المحافظة على الثروة العقارية تلك ، فالإنسان عادة يبذل جهداً أكبر للمحافظة على مايملك سواء كانت تلك الوحدة فلّة أو شقّة . أما تمليك الشقق فهو نظام يُمكّن البعض من تملك المسكن الملائم ، خاصة بالنسبة لذوي الدخل المحدود ، والذين يتعذّر عليهم امتلاك قطعة أرض نظراً لارتفاع أثمان الأراضي .

ويقترح الباحث أن تكون أثمان تلك الشقق بحدود قرض صندوق التنمية العقارية (٣٠٠) ألف ريال ، الحد الأعلى (٣٥٠) ألف ريال ، والحد الأدنى (٢٥٠) ألف ريال ، تبعاً لموقع الشقة ومساحتها وغيره . وأن يُقسّط الثمن بنفس عملية التسديد السنوية التي يتّبعها صندوق التنمية العقاريّة . وبالتالي فليس هناك خيار لذوي الدخل المحدود (والذين يتعذر عليهم امتلاك قطعة أرض) سوى أن يتملكوا تلك الشقق أو أن يظلّوا مستأجرين . ولا شك أن المالك لشقة أفضل حالاً من مستأجرها ، لأن الأُجرة التي سيدفعها طوال عمره ستخصم من ثمن الشقة ، ولن يطالب بأجرة بعد ذلك . إضافة إلى حرية الانتفاع والاستفادة على الوجه الذي يراه مناسباً وفق ضوابط معينة .

وعلى واضع النُظم أن يُراعي ماقد ينجم عن ذلك النظام من مشاكل من أهمها : انهدام جدار أو سقف مشترك ، لما له من آثار سلبية على السكان

عامة ، مما يتطلب التعجيل بإزالة هذا الضرر . إضافة إلى أن الأجزاء المشتركة في العمارة كالمدخل والسلّم ... إلخ تحتاج إلى حفظ وصيانة وإدارة ، ولهذا الغرض يقترح أن يعهد بهذه المهام إلى إحدى الشركات المختصّة عن طريق المناقصة بعقود يتحمل الملاّك دفعها بالتساوي .

وبالإضافة إلى برامج الإسكان التي تنفذها وزارة الأشغال العامّة والإسكان، هناك مشروعات إسكانية تقوم بعض الوزارات والمؤسسات العامّة بتنفيذها لمنسوبيها منها : مشروعات وزارة الدفاع والطيران ، والحرس الوطني ، ووزارة الداخليّة . بلغ مجموع تلك الوحدات المنفذة بنهاية خطة التّنمية الثّالثة - أي حتى عام (١٤٠٥هـ / ١٤٠٦) - (١٢١ر٦٠٠) وحدة سكنية ، متجاوزاً الهدف المحدد له بنسبة (١٢٨٪)، ومُمثلاً مانسبته (٨ر٢٧٪) من المجموع الكلي لعدد الوحدات السكنية في تلك الفترة [١] .

ولقد أسهمت تلك البرامج في زيادة عرض المساكن الموجودة في البلاد ، على خلاف مشاريع وزارة الأشغال العامة والإسكان .

وهذه السياسة أفضل من غيرها بالنسبة للقطاع العسكري خاصة ، والذي يقتضي العمل فيه غالباً التنقل من منطقة لأخرى ، لاسيّما وأن أغلب تلك المناطق العسكرية تقع في مناطق نائية . الأمر الذي يتطلب توفير سكن مؤثث في مدن عسكرية تحتوي على جميع المرافق العامة من ماء، وكهرباء، وهاتف، ومدارس ، وحدائق ، وغيرها .

والجدير بالذكر إنه عند انتقال العسكري إلى إحدى المناطق ، فإنه

---

(١) وزارة التّخطيط ، خطة التّنمية الرّابعة، ص ٤٣١ .

يكون أمام أربع خيارات بالنسبة لسكناه وهي : الاستئجار أو الشراء أو البناء أو السكن في الوحدات السكنية العسكرية .

فبالنسبة للاستئجار : فقد لايجد وحدة سكنية بنفس مواصفات الوحدات السكنية العسكرية ، ذات التأثيث الجيّد ، والموقع المناسب . خاصّة وأن بعض من المناطق العسكرية تقع في مناطق نائية .

وبالنسبة للشراء : فقد لايتوفر لديه المال اللازم لشراء وحدة سكنية . وحتى على فرض توفر المال فإنه قد يحجم عن الشراء باعتبار أن بقاءه في تلك المنطقة هو لفترة قصيرة غالباً ، إضافة إلى أن هذا الشراء يعتبر استثماراً طويل الأجل يكتنفه عادة بعض المخاطر .

أما بالنسبة للبناء : فقد يحجم عن البناء للعوامل التي سبق ذكرها بالنسبة للشراء . إضافة إلى أن عملية البناء تستغرق فترة زمنية طويلة مقارنة بمدة بقائه في تلك المنطقة .

وغني عن البيان أن بناء الوحدات السكنية من قبل الوزارات المعنيّة يترتب عليه الاستفادة من وفورات الإنتاج الكبير والتي من أهمها :

١ - <u>وفورات التّركيز</u> : والتي تتلخص في:تحسين سبل المواصلات إلى تلك المناطق . وسهولة الحصول على الأيدي العاملة والمديرين الأكفاء .

٢ - <u>وفورات التّخصص</u> : وتتلخص في:إمكان إنشاء وحدات متخصصة ، لأداء بعض عمليّات البناء اللّازم لإتمام تلك المشاريع بالصورة المرغوبة ، والتي تعجز الوحدات الإنتاجية الصغيرة عن إقامتها لما تتطلبه من آلات ومعدّات ذات طاقة إنتاجية كبيرة ، وتكلفة مرتفعة في آن واحد .

٣ - الوفورات الفنية : وتتلخص هذه الوفورات بإمكانيّة الاستفادة من تقسيم العمل، واستخدام الآلات الميكانيكية الحديثة الكبيرة الحجم ، والتي تعد أرخص نسبياً، وأكثر كفاءة على أداء العمل ، وإمكانية استخدام تلك الآلات بكامل طاقتها الإنتاجية ، الأمر الذي يزيد من الإنتاجية ويقلل من التكاليف .

٤ - وفورات التّسويق والعمليات التّجارية : وتتلخص بأن المشروعات الكبيرة يمكنها الحصول على أسعار أقل للمواد الخام . والحصول أيضاً على امتيازات وتخفيضات عند تعبئة وشحن ونقل تلك المواد نظراً لكبر حجمها .

٥ - الوفورات المالية : ومن أهمها : سهولة الحصول على القروض اللازمة بشروط أيسر من الوحدات ذات الحجم الصغير .

٦ - وفورات المخاطر : وتتلخص هذه الوفورات بأن : المشروعات الكبيرة أقدر على تحمل المخاطر من المشروعات الصغيرة [1] .

المطلب الثّاني :

منح الأراضي لذوي الدّخل المحدود :

لقد أصبح تملّك الأرض أمراً شاقاً على كثير من ذوي الدخل المحدود نظراً لارتفاع أثمانها .

---

(١) لمزيد من الاطلاع حول هذا الموضوع انظر :

عفر، محمد عبد المنعم، مشكلة التّخلف واطار التّنمية والتّكامل بين الاسلام والفكر الاقتصادي المعاصر، الطبعة الأولى، (القاهرة : الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م) ، ص ٣١٢ - ٣١٤ .

وتحقيقاً لأحد الشروط الرئيسة للحصول على قرض من صندوق التنمية العقارية وهو امتلاك الموقع المناسب لبناء المسكن ، فقد قامت الحكومة بتبني سياسة توزيع قطع أراضي على ذوي الدخل المحدود ، بعد أن يتم تجهيزها وإمدادها بكافة المرافق والخدمات .

ولتحقيق تلك السياسة تضمنت خطة التنمية الثانية [1] عزم القطاع العام توفير (٤٤٫٣٠٠) قطعة أرض مزوّدة بجميع التّسهيلات والمرافق الضرورية بما فيها الكهرباء ، والهاتف ، والخدمات البلدية . تُخصّص لذوي الدخل المحدود وفق البرنامج التالي:

٩٦/١٣٩٥	٩٧/٩٦	٩٨/٩٧	٩٩/٩٨	١٤٠٠/٩٩	إجمالي الخطّة
-	٢٢٠٠	٥١٠٠	١١٤٠٠	٢٥٦٠٠	٤٤٣٠٠

ولكن حتى بداية خطة التّنمية الثّالثة لم يتم توزيع جميع تلك القطع [2] .

ومن ضمن البرامج الجديدة في خطة التّنمية الثّالثة وُضِعَ برنامج مماثل يهدف إلى توزيع (١٤٫٨٠٠) قطعة أرض في (١٥) موقعاً (جدول ٢) . وقُسّم البرنامج إلى مجموعتين وفقاً للأولوية . على أن يتم توزيع المجموعة الأُولى في عام(١٤٠٢/١٤٠٣هـ)، والثّانية في عام(١٤٠٤/ ١٤٠٥هـ)[3] .

---

(١) وزارة التّخطيط ، خطة التّنمية الثّانية، ص ٣٣٦ .

(٢) وزارة التّخطيط، خطة التّنمية الثّالثة، ص ٣٥٧ .

(٣) المرجع السّابق ، ص ٣٦٣ .

جدول رقم (٢)

التّوزيع الإقليمي لقطع الأراضي المزودة بالمرافق خلال خطة التّنمية الثّالثة

أماكن ذات الأولوية الأولى	عدد القطع	أماكن ذات الأولوية الثانية	عدد القطع
مكة المكرمة	٢٠٠٠	نجران	٧٥٠
المدينة المنورة	٢٠٠٠	جيزان	٧٥٠
بريدة	٢٠٠٠	حائل	٧٥٠
القطيف	٥٠٠	أبهاوخميس مشيط/ وبيشة.	٧٥٠
الرّياض	٢٠٠٠		
		الطائف	٨٠٠
		منطقة الأحساء/ وجزيرة تاروت	١٠٠٠
		عنيزة	٧٥٠
		تبوك	٧٥٠
المجموع	٨٥٠٠		٦٣٠٠

المصدر: وزارة التّخطيط. خطة التّنمية الثّالثة، ص ٣٦٣.

ويشير أحد التقارير الرسمية الصادر مؤخراً إلى أن وزارة الأشغال العامة والإسكان قد أعدّت (١٦٧٥) قطعة أرض أُخرى مطورة في بريدة للتوزيع ، ليبلغ إجمالي تلك القطع (٣٧٩٣) قطعة [1] .

وإلى الآن لم تتوفّر معلومات عن توزيع هذه الأراضي على مستوى المملكة ككل,على الرغم من الاتصال الشخصي بالجهات المعنية في كل من الرّياض وجدّة . ولكن توزيع الأراضي على ذوي الدخل المحدود أمر شائع ومشتهر ، وقد نُشر كثير منه في الصحف اليومية .

المطلب الثّالث :

قروض صندوق التّنمية العقاريّة :

صندوق التّنمية العقارية هو إحدى مؤسسات التمويل المتخصصة في المملكة العربية السّعودية . وقد أنشئ بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٢٣) وتاريخ ١٣٩٤/٦/١١هـ [2] ، لمساعدة ودعم القطاع الخاص لتنفيذ أهداف خطط التنمية في مجال الإسكان ، عن طريق منح المواطنين نوعين من القروض بدون فوائد ربوية :

<u>النّوع الأول</u> : قروض المساكن الخاصة : الهدف منها مساعدة المواطنين لبناء مساكن خاصة بهم. والحد الأقصى لهذا النوع من القروض (٣٠٠) ألف ريال.

---

(١) مؤسسة النّقد العربي السّعودي، <u>التقرير السنوي لعام ١٤٠٧هـ (١٩٨٧م)</u>، ص ١٣١ .

(٢) نشر بجريدة أُم القرى، العدد ٢٥٣١ ، وتاريخ ١٣٩٤/٦/١٥هـ .
انظر :
<u>نشرة الأنظمة السعودية لعام ١٣٩٤هـ</u> ، مرجع سابق ، ص ٥٩ .

والنّوع الثّاني : القروض الاستثمارية : الهدف منها مساعدة الأفراد والشركات لبناء مجمعات سكنية للاستثمار . والحد الأقصى لهذا النوع من القروض (١٠) ملايين ريال .

ولقد امتدّت الحوافز التي تُقدّمها الدولة في هذا المجال ، وتمثّل ذلك بقرار مجلس الوزراء [(١)] رقم(٥٥٤)، وتاريخ ١٣٩٧/٤/١٥هـ بتطبيق ما يلي :

١ - منح المواطنين إعفاء بنسبة (٢٠٪)من قيمة كل قسط يتم سداده خلال (٣٠) يوماً من تاريخ استحقاقه .

٢ - منح المقترضين الذين يسدّدون كامل القرض خصماً إضافيّاً بنسبة (١٠٪) من قيمة القرض .

ولكي يقوم الصندوق بدوره فقد رصدت الدولة مبالغ لتمويل عمليّاته الإقراضية ، حيث ارتفع رأس المال المصرح به للصندوق من (٢٥٠) مليون ريال عام(١٣٩٥/١٣٩٤هـ)إلى (٩٠٠٠) مليون ريال بنهاية عام (١٣٩٥هـ/١٣٩٦هـ) أي بمعدل قدره (٣٦) مرة عن العام السابق، وفي العام التالي(١٣٩٧/١٣٩٦هـ) ارتفع أيضاً رأس مال الصندوق إلى(٢٣٫٨٠٠) مليون ريال، بمعدل قدره (١٦٤٪) عن العام السابق، ثم توالت تلك الزّيادات السّنوية حتى وصل رأس مال الصندوق إلى (٧٣٫٤٣٨) مليون ريال عام(١٤٠٧/١٤٠٦هـ)[(٢)] .

أما رأس المال المدفوع فقد سجل زيادات سنوية تراوحت بين (٥٠٠٠ - ٩٤٠٠) مليون ريال في العامين (١٣٩٦/١٣٩٥)و(١٣٩٨/١٣٩٧هـ) على التّوالي .

---

(١) صندوق التّنمية العقاريّة ، تقرير عن السنوات السبع الأُولى، ص ٢٠ .

(٢) المرجع السّابق ، ص ٢٠ .

وبلغ بنهاية العام المالي (١٤٠٦/١٤٠٧هـ) (٦٨٫٩٦٧٫٥٥٥) مليون ريال .

أما بالنسبة للقروض التي صرفها الصندوق، والوحدات السكنية التي موّلها خلال الفترة (١٣٩٥/١٣٩٦هـ) إلى (١٤٠٦/١٤٠٧هـ) فيوضحها الجدول رقم (٣). والذي يتبين منه مايلي :

أولاً : وصل الإجمالي التراكمي لقروض الصندوق المصروفة منذ إنشائه حتى نهاية الدورة الماليّة (١٤٠٦/١٤٠٧هـ)[1] إلى (٨٤٦٠٦) مليون ريال أسهمت بتمويل بناء (٤٢٦٠٦٨) وحدة سكنية . منها (٣٩٩٨٧٠) وحدة سكنية خاصّة ، مكونة مانسبته (٩٣٫٨٪) من إجمالي تلك الوحدات. و (٢٦١٩٨) وحدة سكنيّة استثمارية، ومكونة مانسبته (٦٫٢٪) من إجمالي تلك الوحدات .

ثانياً : استقطبت قروض المساكن الخاصة الجزء الأكبر من عمليّات الإقراض، إذ تمثل أكثر من (٩٥٫٢٪) من إجمالي القروض التي يمولها الصندوق، وهو أمر طبيعي إذ إن الهدف من إنشاء الصندوق هو دعم هذا القطاع الهام بالنسبة للمواطنين عن طريق تأمين مصادر تمويل لتمكينهم من بناء مساكنهم .

ثالثاً : لقد تزامنت فترة السّنوات العشر الأُولى من عمر الصندوق (١٣٩٥/١٣٩٦هـ - ١٤٠٤/١٤٠٥هـ) مع خطتي التّنمية الثّانية والثّالثة للمملكة .

---

(١) هي سنة مالية مدتها (١٠) أشهر فقط انتهت في ربيع الثاني ١٤٠٦هـ .
وسبب ذلك : وجود صعوبات في تقديرات إيرادات النفط نظراً لعدم استقرار الأوضاع في السوق النفطية العالمية . لذا فإن الميزانية العامة للدولة للعام المالي (١٤٠٦/١٤٠٧هـ) لم تُعلن.

انظر :
- مؤسسة النّقد العربي السّعودي، التّقرير السّنوي لعام ١٤٠٦هـ، ص٣٠.

جدول رقم (٣)

القروض التي قدمها صندوق التّنمية العقاريّة والوحدات السّكنية التي مولها خلال الفترة (١٣٩٦/١٣٩٥هـ - ١٤٠٧/١٤٠٦هـ)

المبالغ (بملايين الريالات)

السّنة المالية	قروض خاصة		قروض استثمار		إجمالي القروض	
	المبلغ	الوحدات السّكنية	المبلغ	الوحدات السّكنية	المبلغ	الوحدات السّكنية
١٣٩٦/١٣٩٥	٢١٥٩	٤١٠٢٧	—	—	٢١٥٩	٤١٠٢٧
١٣٩٧/١٣٩٦	٨٧٤٩	٥٦٣٤٦	١٥٢	٨٢٢٣	٨٩٠١	٦٤٥٦٩
١٣٩٨/١٣٩٧	٧١٩٨	٤٥٩٨	٣٣٦	٢٠٤٣	٧٥٣٤	٦٦٤١
١٣٩٩/١٣٩٨	٥٣٠٦	٤١٢٨٨	٤٦٠	٤٥٣٤	٥٧٦٦	٤٥٨٢٢
١٤٠٠/١٣٩٩	٨٠٨٥	٣٩٨٢٨	٤٩٠	٢٢٧٦	٨٥٧٥	٤٢١٠٤
١٤٠١/١٤٠٠	٧١٥٧	٣٤٣١٢	٤٤١	١٧٣٨	٧٥٩٨	٣٦٠٥٠
١٤٠٢/١٤٠١	٦٧٦٤	٣٧٣٦٠	٣٧٧	١٥٤٦	٧١٤١	٣٨٩٠٦
١٤٠٣/١٤٠٢	٧٩٧٤	٤٢٤٣١	٣٤٤	١٣٩٤	٨٣١٨	٤٣٨٢٥
١٤٠٤/١٤٠٣	٨٥٢٢	٣٥٢٨٠	٣٨٨	١٣٧٩	٨٩١٠	٣٦٦٥٩
١٤٠٥/١٤٠٤	٨٢٢٩	٣١٤٥٨	٣٦٩	١٦٤٢	٨٥٩٨	٣٣١٠٠
١٤٠٦/١٤٠٥	٦٥٨٦	٢٢٥٠٠	٤٠٩	١٠٢٢	٦٩٩٥	٢٣٥٢٢
١٤٠٧/١٤٠٦	٢٣٨٥٠	١٣٤٤٢	٢٦١	٤٠١	٤١١١	١٣٨٤٣
	٨٠٥٧٩	٣٩٩٨٧٠	٤٠٢٧	٢٦١٩٨	٨٤٦٠٦	٤٢٦٠٦٨

المصدر:

- مؤسسة النّقد العربي السّعودي. التّقرير السّنوي لعام ١٤٠٤هـ (١٩٨٤م)، ص ١٣٢.
- مؤسسة النّقد العربي السّعودي. التّقرير السّنوي لعام ١٤٠٧هـ (١٩٨٧م)، ص ١٣٣.

والتي استطاع الصندوق تجاوز الأهداف الموضوعة له فيهما .

فالهدف الموضوع للصندوق خلال خطة التنمية الثانية هو : تمويل بناء (١٢٢١٠٠) وحدة سكنية . إلا أن الصندوق قام بتمويل بناء (٢٠٠١٦٣) وحدة سكنية ، متجاوزاً الهدف الموضوع له بحوالي (٦٤٪) ، وهو مايعادل حوالي (٥٩٪) من الاحتياجات المتوقعة من المساكن خلال نفس الفترة [1] .

أما الهدف الموضوع للصندوق خلال خطة التنمية الثالثة فهو : تمويل بناء (١٠٣٠٠٠) وحدة سكنية ، إلا أن الصندوق استطاع تمويل بناء (١٨٨٥٣٩) وحدة سكنية ، متجاوزاً ذلك الهدف بحوالي (٨٣٪) وهو مايعادل (٤٤٪) من اجمالي الوحدات السكنية المنجزة خلال نفس الفترة [2] . وهو أمر يؤكد دور الصندوق في مجال تنمية قطاع الإسكان .

رابعاً : يلاحظ من الجدول أن هناك انخفاضاً متوالياً في إجمالي القروض خلال السنوات الثلاث الأخيرة ، ويعزى ذلك لانخفاض ميزانية الصندوق ، والتي

---

(١) انظر :

- وزارة التخطيط ، خطة التنمية الثانية، ص ٧٣٤ .
- وزارة التخطيط ، خطة التنمية الثالثة، ص ٣٥٨ .

(٢) انظر :

- وزارة التخطيط ، خطة التنمية الرابعة، ص ٤٣١ .
- صندوق التنمية العقارية ، التقرير السنوي للعام المالي ١٤٠٢/١٤٠٣هـ ، ص ٩ .
- صندوق التنمية العقارية ، التقرير السنوي للعام المالي ١٤٠٤/١٤٠٥هـ ، ص ١٦،١٧ .

تعتبر أحد مصدري تمويل عمليّات الإقراض . هذا ويعزى انخفاض ميزانيّة الصندوق لعاملين :

العامل الأول : انخفاض الميزانية العامة للدولة خلال هذه السنوات ، والذي ترتّب عليه أن تعرضت جميع بنود الإنفاق لانخفاض في مخصصاتها بمعدّلات مختلفة ، ومن ضمنها ميزانية صندوق التنمية العقارية .

العامل الثّاني: تزايد اعتماد الصندوق في تمويل عملياته على تسديدات المواطنين للقروض ، وتدني اعتماده على مخصصات جديدة . إذ المبلغ المعتمد في الميزانية هو في الواقع إضافة إلى تسديدات القروض السابقة والتي سيعاد تدويرها لمنح قروض جديدة (١) .

ولزيادة المبالغ التي يستردّها الصندوق من المقترضين والتي تُعدّ وسيلة مناسبة لزيادة الموارد الذاتية للصندوق في تمويل عمليات الإقراض يمكن تقديم بعض المقترحات في هذا المجال منها:

١ - استخدام كافة وسائل الإعلام لحث المواطنين على التجاوب والانتظام في تسديد ماعليهم من أقساط .

٢ - على إدارة الصّندوق العمل على بذل الجهود الرامية إلى تحسين مستوى

---

(١) للاطلاع على ميزانية الدّولة ، وميزانية صندوق التّنمية العقاريّة انظر:

- مصلحة الإحصاءات العامة ، الكتاب الاحصائي السّنوي ، العدد (٢٠) ، ص ٥٣٦ .

- مصلحة الاحصاءات العامة ، الكتاب الاحصائي السّنوي ، العدد (٢١ ، ٢٢) ، ص ٦٢٩ ، ٦٣٦ .

ملاحظة : قد يعزى انخفاض تلك الميزانية أيضاً لتجاوز الصندوق الأهداف الموضوعة له كما سبق بيانه .

التحصيـــل .

٣ - تخفيض نسب الحوافز التي تقدمها الدولة في هذا المجال في العقـــود الجديدة ، والمثال على ذلك : من الممكن أن تكون تلك النسب كمايلي:

أ - منح المواطنين إعفاء بنسبة (١٠٪) [1] من قيمة كل قسط يتـــم سداده خلال (٣٠) يوماً من تاريخ استحقاقه .

ب - منح المواطنين الذين يسدّدون كامل القرض خصماً إضافياً بنسبـــة (٧٫٥٪) [2] من قيمة القرض .

٤ - وضع حوافز أُخرى منها : منح المواطنين إعفاء بنسبة (٥٪) من قيمـــة كل قسط يتم سداده قبل موعده بسنة . ومضاعفاتها مع كل سنة تبكيـــر إضافية بحد أقصى (٢٠٪).

٥ - التّنسيق بين إدارة الصندوق وشركة الكهرباء على مايلي :

أ - كل مواطن يريد ربط منزله بشبكة الكهرباء عليه تقديم صك الأرض المقام عليها المنزل . لمعرفة إن كان مرهوناً للصندوق أم غير

---

(١) بدلاً من (٢٠٪). أي أن نسبة التخفيض (٥٠٪).

(٢) بدلاً من (١٠٪). أي أن نسبة التخفيض (٢٥٪).

يلاحظ أن نسبة التخفيض في الفقرة " ب " أقُل من نسبة التخفيض في " أ" وهذا يعود لسببين :

١ - اغراء المواطن لدفع كامل المبلغ .
٢ - المبلغ في الفقرة "أ" يجب على كل مقترض دفعه سواء كانـــت النسبة (٢٠٪) أو كامل القسط (بدون تخفيض) .

مرهـــون [١] . وفي حالة كون تلك الأرض مرهونة للصندوق يتم مايلي :

ب - تدخل تلك المعلومة في الحاسب الآلي الموجود لدى شركــــــة الكهرباء .

ج - بعد كل سنة تصدر فاتورة بلون معين من شركة الكهربـــــاء ، لايتم تسديدها إلا بإشعار من صندوق التنمية العقارية بأن المواطن قد قام بسداد ماعليه من أقساط . ويمكن أن يعد نموذج لهذا الإشعـــار ، ويُعطى للمواطن عند تسديده للقسط .

د - إذا لم يتم تسديد تلك الفاتورة خلال ثلاثة أُشهر تُقطع عنـــه الخدمة الكهربائية . ولا تُعاد تلك الخدمة إلّا بتقديم ذلك الإشعـــار، ودفع رسم معين لصالح شركة الكهرباء [٢] .

هـذا ولقد شكّل عدد القروض المقدّمـة من صندوق التنمية العقاريـــة خـــلال الفتـــرة (١٣٩٥ / ١٣٩٦هـ - ١٤٠٦ / ١٤٠٧هـ) نســبـة (٥١٫٥%)

---

(١) لائحة الإقراض لصندوق التّنمية العقاريّة تنص على مايلي :

تُمنح القروض مقابل ضمانات عقارية ، وذلك بتوثيق رهـــــن الأرض المراد بناؤها وما يقام عليها من مبان لصالح الصندوق ضماناً للوفاء بكامل مبلغ القرض .

انظـر :
دليل البنوك والاستثمارات، الطّبعة الأولى، (جدّة : تهامة ، ١٤٠١هـ - ١٩٨١م) ، ص ٥٦ .

- صندوق التّنمية العقاريّة ، دليل قروض الاستثمـــــــار ، (الإدارة الفنية بالصندوق ، ١٤٠١هـ - ١٩٨١م) ، ص ٨ .

(٢) اُختيرت شركة الكهرباء باعتبار أن الغالبية العظمى من المنـــازل مرتبطة بالشبكة الكهربائية الموجودة بالمدينة، وفي حاجة ماســـة إليها بنفس الوقت .

من إجمالي عدد رخص التشييد الممنوحة من قبل البلديات خلال نفس الفترة [1] . وهذا يعني أن أكثر من نصف المباني المشيدة خلال هذه الفترة هي بتمويل من الصندوق ، وهو أمرٌ يؤكد دور صندوق التنمية العقارية في زيادة عرض المساكن .

وبشكلٍ عام : فقد زاد عرض المساكن في المدن عن الطلب ، الأمر الذي نتج عنه وجود العديد من المساكن غير المشغولة . على خلاف المناطق الريفية ، والتي لايزال الطلب فيها على المساكن أكبر من العرض بصفة عامة [2] .

ويمكن علاج ذلك من وجهة نظر الباحث عن طريق مايلي : -

١ - التوقف عن صرف قروض استثمارية في المدن ، وتوجيه مخصصات هذا النوع من القروض للمناطق الريفية خاصة أكثرها حاجة .

٢ - تحفيز سكان المدن المتقدمين للاقتراض من الصندوق نحو شراء المساكن سواء من مقترض سابق أو غيره - (وبصفة خاصة التي مولها الصندوق بقروض سابقة) بدلاً من البناء . ويمكن أن يكون هذا التحفيز عن طريق

---

(١) بلغ عدد القروض المقدمة من صندوق التنمية العقارية خلال الفترة أعلاه (٣٣٥٦٥٢) قرضاً . أما عدد رخص التشييد الممنوحة فبلغ (٦٥١٣٧٢) رخصةً .

انظر :

- صندوق التنمية العقارية ، التقرير السنوي ١٤٠٦/١٤٠٧ - ١٤٠٧/١٤٠٨هـ ، ص ٢٦ ، ٢٧ .

- مصلحة الاحصاءات العامة ، المؤشر الاحصائي، العدد (١٢)(١٤٠٧هـ) ، ص ٢٠٢ .

(٢) وزارة التخطيط ،خطة التنمية الرابعة ، مرجع سابق، ص ٤٣٠ .

تسهيلات في الدفع تماثل أو أكثر نسبياً من تلك الخاصة بالمتقدمين للبناء .

٣ - أن يوجّه جزء من القروض التي يقدّمها الصندوق نحو إصلاح المساكن القائمة . ولاشك أن هذا النوع من القروض سيسهم في المحافظة على الثروة العقارية ، لاسيّما وأن هناك عدداً كبيراً من المساكن القائمة في المملكة بحاجة إلى إصلاح (١) .

المطلب الرّابع :

قروض بنك التّسليف السّعودي لصيانة المباني السّكنية ، وإجراء التّعديلات اللاّزمة لهـا :

أنشئ بنك التّسليف السّعودي بموجب المرسوم الملكي رقم(م/٤٤)، وتاريخ ١٣٩١/٩/٢١هـ . ويهدف إلى منح المواطنين من ذوي الدخل المحدود قروضاً بدون فوائد ربوية لأغراض اجتماعية واقتصادية متعددة منها: ترميم المسكن أو إجراء بعض الإضافات أو التعديلات اللازمة (٢) .

ويعرض الجدول التالي رقم (٤) حجم القروض التي قدمها البنك لقطاع الإسكان ، وعدد الوحدات السكنية المستفيدة خلال الفترة (١٣٩٥/١٣٩٦هـ - ١٤٠٦هـ/١٤٠٧هـ) .

---

(١) المرجع السّابق، نفس الصفحة .

(٢) بنك التّسليف السّعودي، التّقرير السّنوي للعام المالي ١٤٠٧/١٤٠٨هـ ، ص ١٥ ، ١٨ .

جدول رقم (٤)

عدد وقيمة القروض المقدمة من بنك التّسليف السّعودي خلال الفترة (١٣٩٥/١٣٩٦هـ - ١٤٠٦/١٤٠٧هـ) لترميم وإصلاح المباني

السّنة	العدد	النّسبة	القيمة بآلاف الريالات	النّسبة
١٣٩٥/١٣٩٦	٣٤٦٧	٣ر٤	٢٥٣٤٠	١ر٢
١٣٩٦/١٣٩٧	١٣٥١٣	٧ر١٦	١٠٠٣٦٨	٤ر٨
١٣٩٧/١٣٩٨	٩٩٧٩	٣ر١٢	٧٣٦٩٧	٢ر٦
١٣٩٨/١٣٩٩	٤٤١٠	٤ر٥	٣٣٢٠٢	٨ر٢
١٣٩٩/١٤٠٠	٢٢٦٠	٨ر٢	١٧٠١٩	٤ر١
١٤٠٠/١٤٠١	١١٠٢١	٦ر١٣	٢١٤٣٦٤	٠ر١٨
١٤٠١/١٤٠٢	٨٠٤٧	٩ر٩	١٦٠٠٥٦	٥ر١٣
١٤٠٢/١٤٠٣	٥٣٥١	٦ر٦	١٠٦٥٧٧	٠ر٩
١٤٠٣/١٤٠٤	٥٢٩٧	٥ر٦	١٠٥١٩٠	٨ر٨
١٤٠٤/١٤٠٥	٥٤٩٩	٨ر٦	١٠٩٥٣٠	٢ر٩
١٤٠٥/١٤٠٦	٦٥٠٣	٠ر٨	١٢٩٥٢٠	٩ر١٠
١٤٠٦/١٤٠٧	٥٧٤٣	١ر٧	١١٤٢٥١	٦ر٩
المجموع	٨١٠٩٠	١٠٠٪	١١٨٩١١٤	١٠٠٪

المصدر: بنك التّسليف السّعودي. التّقرير السّنوي لعام ١٤٠٧هـ (١٩٨٧م)، ص ٢٦، ٢٧.

من الجدول رقم (٤) يتبين ما يلي :

أولاً : كان أكبر عدد للقروض المقدّمة للترميم خلال الفترة موضع الدراسة هو المقدّم في عام (١٣٩٧/٩٦هـ) حيث بلغ (١٣٥١٣) قرضاً، مشكلاً حوالي (١٦٫٧٪) من اجمالي عدد القروض المقدّمة خلال الفترة (١٣٩٦/٩٥ - ١٤٠٧/١٤٠٦هـ) ، وفي مقابل ذلك لا تمثّل قيمة القروض المقدّمة خلال العام (١٣٩٦/١٣٩٥هـ) سوى (٤٫٨٪) من اجمالي قيمة القروض المقدمة . وهذا يعود لانخفاض متوسط قيمة القرض المقدّم خلال هذا العام .

ثانياً : أكبر قيمة للقروض المقدمة للترميم خلال الفترة موضع الدراسة هو المقدّم في عام (١٤٠١/١٤٠٠هـ) ، حيث بلغ (٢١٤٣٦٤) ريالاً، مشكلاً حوالي (١٨٪) من اجمالي قيمة القروض المقدمة خلال الفترة (١٣٩٦/٩٥هـ - ١٤٠٧/١٤٠٦هـ) ، وهذا يعود لما يلي :

١ - ارتفاع متوسط قيمة القرض ، نتيجة رفع الحد الأعلى لقيمة القرض[1] اذ ان الحد الأعلى للقرض الواحد منذ بداية عمل البنك حتى عام (١٤٠٠/١٤٠١هـ) هو (٥) آلاف ريال . زاد بعد ذلك فأصبح (١٥) ألف ريال[2] ،

---

(١) آل الشيخ، عبد المحسن بن عبد الله ، "المصارف والصناديق المتخصصة في المملكة العربية السعودية ودورها في انشاء نظام مصرفي اسلامي" ، (رسالة دكتوراه ، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، ١٤٠٩هـ) ، ص ٢١١ .

(٢) انظر :

- دليل البنوك والاستثمارات في المملكة العربية السعودية، مرجع سابق ، ص ٦٤ .
- بنك التّسليف السعودي، التّقرير السّنوي لبنك التّسليف السّعودي لعام (١٤٠٤هـ) ، ص ٢٢ ، ٢٥ .

بمعنى أن قيمة القرض الواحد في عام (١٤٠٤/١٤٠٥هـ) - على سبيل المثال - يعادل (٣)مرات قيمة القرض في عام (١٣٩٦/١٣٩٧هـ) .

٢ - إن عدد القروض المُقدّمة خلال هذا العام احتلّت المرتبة الثانية كبراً خلال الفترة موضع الدراسة ، حيث شكّلت حوالي (٦ر١٣٪) من إجمالي عدد القروض المُقدّمة خلال الفترة (٩٥/١٣٩٦هـ - ١٤٠٦/١٤٠٧هـ) .

__ثالثاً__: بلغ إجمالي عدد القروض المقدمة للترميم خلال الفترة موضع الدراسة (٨١٠٩٠) قرضاً ، وهو يمثل (٥ر٦٣٪) من إجمالي عدد رخص الترميم الممنوحة من قبل البلديات خلال نفس الفترة (١) . وهو أمر يُؤكّد دور البنك في مجال المحافظة على الثروة العقارية .

---

(١) بلغ اجمالي عدد رُخص التّرميم الممنوحة من قبل البلديات خلال الفترة موضع الدراسة (١٢٧٧٦٥) رخصة .

انظر:

- مصلحة الإحصاءات العامة ، __المؤشر الاحصائي__، مرجع سابق ، ص ٢٠٢.

المبحث الثّاني

السّياسات غير المباشرة في توفير السّكن

يتناول هذا المبحث السياسات غير المباشرة التي اتبعتها المملكة العربية السعودية في توفير السكن وتقويمها. وهي خمس سياسات ، ثلاث منها وثيقة الصلة بالسكن وهي : حرية سوق العقار ، وزيادة عرض اليد العاملة ، وزيادة عرض مواد البناء ، أما الرّابعة فهي : الاهتمام بتنفيذ المرافق العامة ، ومثال ذلك : اهتمامها بقطاع الماء ، والكهرباء ، والصّرف الصّحّي، وغيره . والخامسة هي : الاهتمام بالتنمية الإقليمية المتمثل بالاهتمام بالريف والمدن الصغيرة كالاهتمام بالمدن الرئيسة الكُبرى كأحد العوامل للحد من الهجرة إلى المدن [1] .

وسيتناول البحث تفصيل السياسات الثلاث الأُولى فقط نظراً لعلاقتها الوثيقة بزيادة عرض المساكن كما ذُكِر سابقاً . أما السياسة الرّابعة والخامسة فإن الدّراسة لن تتناولهما لاحتياجهما لدراسة أُخرى . لذا جاءت مطالب هذا المبحث على النحو التالي :

المطلب الأول : حرية سوق العقار .

المطلب الثّاني : زيادة عرض اليد العاملة .

المطلب الثّالث : زيادة عرض مواد البناء .

---

(١) سبق بيان أن الهجرة أحد أسباب المشكلة الإسكانية .

المطلب الأول :

حرية سوق العقار :

"يرتكز النظام الاقتصادي للمملكة على مبادئ الحرية الاقتصادية حيث تترك الدولة جزءاً كبيراً من عمليات إنتاج وتوزيع السلع والخدمات للأفراد والجماعات وتضمن لها الحرية في تعاملها ومعاملاتها" (١) . وينطبق هذا القول على السوق العقاري باعتباره يمثل جزءاً من النشاط الاقتصادي ، إذ الحرية هي الأصل في عرض وطلب العقار في الاقتصاد السعودي فلا قيود على البناء ولا البيع ولا الشراء ولا على قيم المبيعات . كما لاتوجد قيود على تأجير العقارات. فالحرية هي المعمول بها في تحديد أجرة العقار،وهو الأمر المتعين شرعاً، والموافق للمصلحة العامة، نظراً لمساوئ تقييد الإيجارات والتي سبق ذكرها (٢) .

يقول شيخ الإسلام ابن تيمية : "فإذا كان الناس يبيعون سلعهم على الوجه المعروف من غير ظلم منهم، وقد ارتفع السعر إما لقلة الشيء ، وإما لكثرة الخلق فهذا إلى الله . فإلزام الخلق أن يبيعوا بقيمة بعينها إكراه بغير حق" (٣) .

---

(١) خطة التنمية الثانية، مرجع سابق، ص ٣٠ .

- لمعرفة الآثار السلبية للتدخل الحكومي في الأسعار ، انظر :

- عفر ، محمد عبدالمنعم، النظرية الاقتصادية بين الاسلام والفكر الاقتصادي المعاصر ، الطبعة الأولى ، (قبرص: بنك فيصل الإسلامي ، ١٤٠٨هـ / ١٩٨٨م) ، ٢/٢٠٠ - ٢١١ .

(٢) في الفصل الثالث ، ص ٩١ ، ٩٢ .

(٣) ابن تيمية ، مجموع فتاوي شيخ الاسلام أحمد بن تيمية ،مرجع سابق،٢٨/٧٦ .

ويقول الشيخ محمد بن ابراهيم رحمه الله : "إن التسعير لا يجوز إلا بتحقق شرطين أحدهما : أن يكون فيه حاجة عامة لجميع الناس، والثاني : أن لا يكون سبب الغلاء قلة العرض أو كثرة الطلب . والمساكن المعدة للكراء ليست فيها حاجة عامة لجميع الأمة ، بل الغالب من الناس يسكنون في مساكن يملكونها، وإذا كان هناك غلاء في أجرة المساكن المعدة للكراء في مدن المملكة فليس نتيجة اتفاق أصحابها على رفع إيجار سكناها ولا الامتناع من تأجيرها ، وإنما سببه في الغالب قلة العقار المعد للكراء، والكثرة الكاثرة من طالبي الاستئجار أو هما جميعاً . فتسعير إيجار العقار ضرب من الظلم والعدوان فضلاً عن أنه يحد من نشاط الحركة العمرانية في البلاد ، وذلك لا يتفق مع مصلحة البلاد وما تتطلبه عوامل نموها وتطورها" (١) .

ويقول الشيخ عبد العزيز بن باز: "ومعلوم من قواعد الشرع المطهر لكل ذي علم وبصيرة أن تقييد حرية العقار بأجرة معينة ، أو نسبة معينة ، يعتبر ظلماً لمالكه وأخذاً لماله بغير حق ، ومصادمة للنصوص الشرعية ...، ..." (٢) .

ورغبة من المملكة بجعل نظام السوق الحر يتفق مع المصلحة العليا للبلاد، قامت بتبني سياسات من شأنها زيادة عرض المساكن . من تلك السياسات : سياسات مباشرة سبق تفصيلها ، وسياسات غير مباشرة من شأنها

---

(١) اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء ، "حكم التسعير" ، مجلة البحوث الاسلامية، العدد٦، (ربيع الثاني وجمادى الأولى والثانية ، ١٤٠٢هـ) : ص ٩٥ .

(٢) ابن باز ، عبد العزيز بن عبد الله ، " اطلاق حرية العقار موافق للشرع والمصلحة العامة"، مجلة البحوث الاسلامية، العدد ٦ ، (ربيع الثاني وجمادى الأولى والثانية، ١٤٠٢هـ): ص ٣٠٦ .

زيادة عرض اليد العاملة ، ومواد البناء . وهو ما سيتناوله البحث بالتفصيل في المطلبين الثاني والثالث كما يلي :

المطلب الثاني :

زيادة عرض اليد العاملة :

قامت المملكة العربية السعودية بإجراءات لزيادة عرض اليد العاملة بغية الإسراع في تنفيذ المشاريع الإسكانية . وكانت الطرق المستخدمة لتلك الزيادة هي :

أولاً : تدريب القوى الوطنية على الأعمال الخاصة بالبناء .

ثانياً : استقدام اليد العاملة المتخصصة في البناء .

وتفصيل ذلك كما يلي :

أولاً : تدريب القوى الوطنية على الأعمال الخاصة بالبناء :

تحقيقاً لأحد أهداف التنمية والرامي الى تنمية القوى البشرية ، والتأكد المستمر من زيادة عرضها ورفع كفاءتها لتخدم جميع القطاعات . ازداد الاهتمام ببرامج تدريب القوى الوطنية ، ورفع مستواها ، ووضع السياسات لتشجيع المواطنين على الاشتراك في هذه البرامج .

وقد كانت إحدى الأدوات المستخدمة لهذا الغرض إنشاء مراكز التدريب المهني .

ويوضح الجدول (٥) أعداد الخريجين من مراكز التدريب المهني في الحرف ذات العلاقة بالإسكان وهي : التبريد وتكييف الهواء ، والنجارة ، والكهرباء ، والسباكة خلال الفترة (١٣٩٥/١٣٩٦هـ - ١٤٠٦/١٤٠٧هـ) .

جدول رقم (٥)

أعداد المتخرجين من مراكز التدريب المهني خلال الفترة (١٣٩٥/١٣٩٦هـ - ١٤٠٦/١٤٠٧هـ)
(البرامج الصباحية والمسائية)

	٩٦/٩٥	٩٧/٩٦	٩٨/٩٧	٩٩/٩٨	١٤٠٠/٩٩	١٤٠١/٤٠٠	١٤٠٢/٤٠١	١٤٠٣/٤٠٢	١٤٠٤/٤٠٣	١٤٠٥/٤٠٤	١٤٠٦/٤٠٥	١٤٠٧/٤٠٦	الجملة
تبريد وتكييف هواء	—	٣٢٠	٥٣٧	٨٥٠	١١١٢	٣٩٠	٣٧٣	٣٧٢	٣٦٢	٢٠٦١	٦٢٣	٧٠٨	٧٧٠٨
نجارة	—	٦٦٣	١٤٨٢	٢١١٠	٢٦٦٦	٧٢٩	٦٩٧	٦٤٥	٦١٢	٦٠٦	٤٩١	٤٠١	١١١٠٢
كهرباء	—	٨٨٥	٢٠١٠	٣١٤٠	٤٣٦٤	١٥٠٨	١٦٣٨	١٥٧٥	١٥٩٣	١٤٩٣	١٦٢٤	١١٥٩	٢٠٩٨٩
سباكة	—	٣٩٧	٨٠٦	١١٨٦	١٦٧٤	٦٠٧	٥١٩	٥٦٧	٤٦٦	٤٤٤	٣٩١	٣٢٢	٧٣٧٩
الجملة	—	٢٢٦٥	٤٨٣٥	٧٢٨٦	٩٨١٦	٣٢٣٤	٣٢٢٧	٣١٥٩	٣٠٣٣	٤٦٠٤	٣١٢٩	٢٥٩٠	

المصدر:

- مؤسسة النقد العربي السعودي، التقارير السنوية للأعوام (١٣٩٦هـ - ١٤٠٧هـ)

- المؤسسة العامة للتعليم الفني والتدريب المهني، طريق المستقبل ... والمسيرة الناجحة، الطبعة الأولى، (الرياض: شركة العبيكان، ١٤٠٥هـ، ١٤٠٦هـ).

- وزارة العمل والشئون الاجتماعية، وكالة الوزارة لشئون العمل، انجازات ادارة التدريب المهني لعام ١٣٩٩هـ/١٩٧٩م ، (الرياض: مركز التدريب المهني).

من الجدول رقم (٥) يتبين أن : عدد الخريجين في حقل كل من التبريد وتكييف الهواء، والنجارة، والكهرباء، والسباكة خلال الفترة موضع الدراسة قد بلغ (٧٧٠٨) و (١١١٠٢) و (٢٠٩٨٩) و (٧٣٧٩) خريجاً على الترتيب . أي أن جملة أولئك الخريجين قد بلغ (٤٧١٧٨) خريجاً خلال الفترة موضع الدراسة ، مما يعني زيادة عرض العاملين بهذه المجالات وزيادة كفاءتهم . وقد أدى ذلك إلى زيادة العمالة المباشرة في قطاع البناء من السعوديين ، حيث كانت (٦١٠٠٠) عامل عام (١٣٩٩/١٤٠٠هـ) ثم بلغت بعد ذلك (٨٠٧١٩) عامل عام (١٤٠٦/١٤٠٧هـ)(١) .

ثانياً : استقدام اليد العاملة المتخصصة في البناء :

إن إقامة المشاريع المختلفة وماتحتاجه من الأيدي العاملة لتنفيذ الخطط الإنمائية المتتالية يتطلب الإعداد والتدريب للموارد البشرية ، ونظراً لعدم كفاية المتاح من قوة العمل الوطنية المدربة في مراحل التنمية الأولى فقد دعى ذلك إلى استقدام العمالة المتخصصة من مختلف الدول خاصة العربية منها ، للمساهمة في تحقيق هذه النهضة . ولقد استحدثت أجهزة متخصصة للقيام بتلك المهمة ، ولتنظيم عمليات الاستقدام . ومن ضمن نشاطاتها أيضاً منح المقاولين مجموعة من التأشيرات لاستقدام اليد العاملة للعمل في قطاع البناء (٢) .

---

(١) انظر :

- وزارة التخطيط ، خطة التنمية الرابعة، مرجع سابق، ص ٢٤٨ .

- الجدول رقم (٥) .

(٢) وزارة التخطيط ، خطة التنمية الثانية، مرجع سابق، ص ٣٠٦ .

وقد بلغت أعداد العمالة الوافدة المشتغلة بالبناء (٥٧٨) ألف عامل عام(١٣٩٩/١٤٠٠هـ)، زادت الى (٨١١) ألف عامل عام(١٤٠٤/١٤٠٥هـ)[1] . ممّا يعني أنه لابد من بذل المزيد من الجهود وتوفير الوسائل الكفيلة بزيادة العمالة الوطنية المتخصصة في هذا المجال بما يفي بالاحتياجات المتطورة .

المطلب الثّالث :

زيادة عرض مواد البناء :

أدت الزيادة المضطردة في حركة البناء والتعمير في البلاد الى زيادة ملحوظة في الطلب على مواد البناء .

ولمواجهة هذا الطلب المتزايد عملت الحكومة على تشجيع صناعة مواد البناء، وتسهيل استيراد تلك المواد . لذا جاءت النقاط المبحوثة في هذا المطلب على النحو التالي :

أولاً : تشجيع صناعة مواد البناء .

ثانياً: تسهيل استيراد مواد البناء .

وسيقتصر البحث على ثلاث مواد وهي: الاسمنت، وحديد التسليح، والجبس . نظراً لأن الاسمنت وحديد التسليح من أكثر مواد البناء أهميّة وتكلفة ، ولتوفر الاحصائيات عنها وعن مادة الجبس .

---

(١) وزارة التّخطيط ، خطة التّنمية الرّابعة، مرجع سابق، ص ٢٤٨ .

أولاً : تشجيع صناعة مواد البناء :

حرصت المملكة العربية السعودية على توفير الإمكانات اللازمة للقطاع الصناعي لمساعدته على القيام بدوره في تنمية الاقتصاد الوطني ، وتنويع القاعدة الإنتاجية ، وزيادة الدخل القومي . ومن صور ذلك الحرص: صدور قرار مجلس الوزراء بالموافقة على السياسة الصناعية للبلاد (١) والتي تتضمن تقديم الحوافز التالية للصناعة بصفة عامة :

١ - تقديم قروض ، والاشتراك برأس المال بشروط مُشجّعة .

٢ - مساعدة رجال الأعمال على تنظيم وتكوين الشركات الصناعيّة الجديدة .

٣ - تقديم المساعدات في مجال اختيار المشاريع الصناعيّة ، وطرق إعداد دراسات جدواها الاقتصادية وتقييمها .

٤ - تقديم إعانات تشغيلية فنية وماليّة .

٥ - إعفاء المعدات والمواد الأوليّة المستوردة من الرّسوم الجمركيّة .

٦ - إعفاء حصة الشّريك الأجنبي من الضريبة على أرباح الشّركة بموجب

---

(١) نشر بجريدة أُم القرى، العدد ٣٠ محرّم ١٣٩٤هـ .

وكذلك انظر:
- وزارة التّخطيط ، <u>خطة التّنمية الثّانية</u>، مرجع سابق، ص ٢٦٧ .
- وزارة التّخطيط ، <u>خطة التّنمية الثّالثة</u>، مرجع سابق، ص ١٩٠ .
- مركز البحوث والتّنمية بكليّة الاقتصاد والإدارة ، <u>نشرة الأنظمة السّعودية لعام ١٣٩٤هـ</u>، (جدة : جامعة الملك عبد العزيز ، كلية الاقتصاد والإدارة) ، ص ٢٨ .

نظام استثمار المال الأجنبي .

٧ - تفضيل الحكومة للمنتجات المحلية في مشترواتها .

٨ - فرض حماية جمركية على المستوردات المنافسة .

٩ - توفير أماكن في المناطق الصناعية .

١٠ - تقديم اعانات لتدريب المستخدمين السّعوديّين .

١١ - المساعدة على تصدير المنتجات .

ومن بين مساهمات تلك السياسة في مجال صناعة مواد البناء أن أدت الى زيادة الإنتاج السنوي من الإسمنت وحديد التسليح والجبس كما يلي :

١ - تطور إنتاج الإسمنت :

يعتبر قطاع صناعة الإسمنت من بين أهم القطاعات المستفيدة من تلك السياسة . ومثال ذلك أن تلك الصناعة لاتزال تستأثر بأعلى معدل من القروض التي يقدمها صندوق التنمية الصناعية السعودي ، حيث تبلغ نسبة ماحصلت عليه من قروض خلال الدورة المالية (١٤٠٦/١٤٠٧هـ) حوالي (٤ر٢٠٪) من اجمالي القروض المصروفة خلال هذا العام ، ونسبة (٨ر٣١٪) من الإجمالي التراكمي للقروض المصروفة خلال الفترة (١٣٩٥هـ / ١٤٠٧هـ) (1) .

ويبين الجدول رقم (٦) تطور الإنتاج السنوي من الإسمنت خلال الفترة (١٣٩٥/١٣٩٦هـ - ١٤٠٦/١٤٠٧هـ) .

---

(١) مؤسسة النّقد العربي السّعودي ، التّقرير السّنوي لعام ١٤٠٧هـ ، ص ١١٤ .

جـــدول رقم (٦)

تطور الإنتاج السّنوي من الإسمنت خلال الفترة (١٣٩٥/١٣٩٦هـ - ١٤٠٦/١٤٠٧هـ) (بآلاف الأطنان)

السنة	الإنتاج المحلي	التغير	نسبة التغير	التغير إلى العام الأول من الخطة	نسبة التغير إلى العام الأول من الخطة	نسبة التغير إلى العام الأول	نسبة الإنتاج إلى الاستهلاك%
١٣٩٦/٩٥	١١٢٥ر٤	—	—	—	—	—	٣٨ر١
١٣٩٧/٩٦	١١٤٣ر٠	١٧ر٦	١ر٦	١٧ر٦	١ر٦	١ر٦	٢٩ر٠
١٣٩٨/٩٧	١٢٩٢ر٤	١٤٩ر٤	١٣ر١	١٦٧ر٠	١٤ر٨	١٤ر٨	١٩ر٤
١٣٩٩/٩٨	١٧٩٠ر٧	٤٩٨ر٣	٣٨ر٦	٦٦٥ر٣	٥٩ر١	٥٩ر١	٢١ر١
١٤٠٠/٩٩	٢٦٤٧ر٦	٨٥٦ر٩	٤٧ر٩	١٥٢٢ر٢	١٣٥ر٣	١٣٥ر٣	٢٩ر٧
١٤٠١/٤٠٠	٢٩١٠ر٦	٢٦٣ر٠	٩ر٩	—	—	١٥٨ر٦	٢٢ر٥
١٤٠٢/٤٠١	٤٧٥٣ر٠	١٨٤٢ر٤	٦٣ر٣	١٨٤٢ر٤	٦٣ر٣	٣٢٢ر٣	٣٣ر٣
١٤٠٣/٤٠٢	٧٠٩٠ر٤	٢٣٣٧ر٤	٤٩ر٢	٤١٧٩ر٨	١٤٣ر٦	٥٣٠ر٠	٤٠ر١
١٤٠٤/٤٠٣	٨٢٦٥ر٠	-١١٧٤ر٦	١٦ر٦	٥٣٥٤ر٤	١٨٤ر٠	٦٣٤ر٤	٤٣ر٧
١٤٠٥/٤٠٤	٧٥٠٤ر٢	٧٦٠ر٨	-٩ر٢	٤٥٩٣ر٦	١٥٧ر٨	٥٦٦ر٨	٣٨ر٢
١٤٠٦/٤٠٥	٩٨٥٤ر٠	٢٣٤٩ر٨	٣١ر٣	—	—	٧٧٥ر٦	٦٦ر٠
١٤٠٧/٤٠٦	٩٢٣١ر٦	-٦٢٢ر٤	-٦ر٣	-٦٢٢ر٤	-٦ر٣	٧٢٠ر٣	٧٧ر٥
الجملـــة	٥٧٦٠٧ر٩						

المصـــدر: العمود الأول والثاني والأخير مأخوذ من:
مؤسسة النقد العربي السعودي، التقرير السنوي لعام ١٤٠٧هـ (١٩٨٧م) ، ص ٢٢٣.

ويتبين من الجدول رقم (٦) مايلي:

أ - الإنتاج المحلي خلال خطة التّنمية الثّانية :

واصلت مصانع الإسمنت المحلية توسُّعاتها ، وزيادة معدلات إنتاجها لمواجهة الاحتياجات المحلية للإسمنت ، بسبب ازدياد النشاط العمراني في البلاد . إذ بلغ إنتاجها الكلي (٢٦٤٧ر٦) ألف طن في عام (١٣٩٩هـ/١٤٠٠هـ) بزيادة قدرها (٤٧ر٩٪) عن إنتاج عام (١٣٩٨/١٣٩٩هـ) والبالغ (١٧٩٠ر٨) ألف طن ، وهو يزيد بنسبة قدرها (١٣٥ر٣٪) عن إنتاج العام الأول من الخطّة البالغ (١١٢٥ر٤) ألف طن .

حصلت زيادة كبيرة نوعاً ما في إنتاج عام (١٣٩٨هـ) تُقدّر بنحو (٤٩٨ر٣) ألف طن عن العام السابق، بزيادة قدرها (٣٨ر٦٪) عن إنتاج عام (١٣٩٧/١٣٩٨هـ). وترجعُ تلك الزيادة لإسهام كل من شركة إسمنت اليمامة بالرياض وشركة الإسمنت السعودية بالدّمّام بزيادة كبيرة في الإنتاج خلال هذا العام ، نظراً لإضافة فرنين إضافيين في مصنع الرّياض ومصنع الدّمّام قبل نهاية عام (١٣٩٧هـ)[1] .

الإنتاج المحلي في عام (١٣٩٦/١٣٩٧هـ) حقق أدنى نسبة تغيُّر موجبة

---

(١) انظر :

- مؤسسة النّقد العربي السّعودي ، التقرير السنوي لعام ١٣٩٩هـ (١٩٧٩م) ، ص ٧٩ .

- مؤسسة النّقد العربي السّعودي ، التقرير السنوي لعام ١٣٩٧هـ (١٩٧٧م) ، ص ٧٥ .

خلال خطة التنمية الثانية والثالثة [1] إذ بلغت نسبة الزيادة (٦ر١٪) عن إنتاج العام السابق، ويُرجع ذلك لبعض الصعوبات الفنية التي واجهتها بعض المصانع المحلية كالتعطيل المؤقت الناجم عن مشاريع التوسعة فيها [2] .

ب — الإنتاج المحلي خلال خطة التنمية الثالثة :

استمر الإنتاج المحلي بالتزايد خلال الأربع السنوات الأُولى من الخطة ، حيث بلغ الإنتاج المحلي عام (١٤٠٣/١٤٠٤هـ) (٠ر٨٢٦٥) ألف طن بزيادة قدرها (٦ر١٦٪) عن إنتاج (١٤٠٢/١٤٠٣هـ) البالغ (٤ر٧٠٩٠) ألف طن ، وهو يزيد بنسبة قدرها (١٨٤٪) عن إنتاج العام الأول للخطة البالغ (٦ر٢٩١٠) ألف طن .

انخفض الإنتاج المحلي في عام (١٤٠٤/١٤٠٥هـ) بنسبة قدرها (٢ر٩٪) عن الإنتاج في العام السابق نظراً لتوقف العمل في مصنع الإسمنت في جدّة [3] .

---

(١) يلاحظ أن الإنتاج المحلي قد انخفض عام (١٤٠٤/١٤٠٥هـ).

(٢) انظر :
- مؤسسة النّقد العربي السّعودي ، التّقرير السّنوي لعام ١٣٩٧هـ (١٩٧٧م) ، ص ٧٥ .
- مؤسسة النّقد العربي السّعودي ، التّقرير السّنوي لعام ١٣٩٦هـ (١٩٧٦م) ، ص ٧٠ .

(٣) مؤسسة النّقد العربي السّعودي ، التّقرير السّنوي لعام ١٤٠٤هـ (١٩٨٤م) ، ص ١٠٤ .

- انتقل المصنع إلى رابغ بحكم أن التوسع العمراني لمدينة جدة قد امتد إلى مواقع تجاوزت موقع المصنع المذكور .

انظر :
- مؤسسة النّقد العربي السّعودي ، التّقرير السّنوي لعام ١٣٩٧هـ (١٩٧٧م) ، ص ٧٥ . ==

تمثل الزيادة في الإنتاج المحلي خلال عام (١٤٠٢/١٤٠٣هـ) ثاني أكبر زيادة سنوية حصلت خلال الفترة موضع الدراسة ، حيث بلغ الإنتاج المحلي في هذا العام (٧٠٩٠ر٤) ألف طن بزيادة قدرها (٤٩ر٢٪) عن انتاج العام السابق. وترجع تلك الزيادة لبدء ثلاثة مصانع إسمنت جديدة إنتاجها في عام (١٤٠١هـ)(١) .

ج - الإنتاج المحلي خلال العام الأول والثاني من خطة التنمية الرابعة :

زاد الإنتاج المحلي خلال السنة الأولى للخطة ليصل إلى (٩٨٥٤) ألف طن،بزيادة قدرها (٣١ر٣٪) عن انتاج العام السابق. وهي أكبر زيادة سنوية حصلت خلال فترة الدراسة . وترجع تلك الزيادة لدخول مصنع شركة الإسمنت العربية المحدودة برابغ ومصنع الإسمنت السعودي - والذي يعدُ أكبر مصانع الإسمنت في المملكة - مرحلة الإنتاج في نهاية عام (١٤٠٤هـ)، وبداية عام (١٤٠٥هـ) على الترتيب (٢) .

بلغ الإنتاج المحلي من الإسمنت في العام الأخير من فترة الدراسة (٩٢٣١ر٦) ألف طن،بزيادة قدرها (٧٢٠ر٣٪) عن الإنتاج المحلي في العام الأول.

== - بلغ المعدل السنوي للزيادة في الإنتاج المحلي خلال خطة التنمية الثالثة (٢٧ر١٪) .

(١) مؤسسة النقد العربي السعودي ، التقرير السنوي لعام ١٤٠١هـ (١٩٨١م)، ص ٧٨ .

(٢) انظر :
- مؤسسة النقد العربي السعودي ، التقرير السنوي لعام ١٤٠٣هـ (١٩٨٣م) ، ص ١٠١ .
- مؤسسة النقد العربي السعودي ، التقرير السنوي لعام ١٤٠٥هـ (١٩٨٥م) ، ص ١١٨ .

من فترة الدراسة ، تبع ذلك زيادة نسبة مساهمة الإنتاج المحلي في تغطية الاستهلاك من (١ر٣٨%) الى (٥ر٧٧%) .

٢ - تطور إنتاج حديد التّسليح :

يبين الجدول رقم (٧) تطور الإنتاج السنوي من حديد التسليح خلال الفترة (١٣٩٥ - ١٤٠٧هـ) .

جدول رقم (٧)

الإنتاج السّنوي من حديد التّسليح
خلال الفترة (١٣٩٥هـ - ١٤٠٧هـ) (بالطن)

السّنة	الإنتاج المحلي	الاستهلاك	نسبة الإنتاج الى الاستهلاك %
١٣٩٥	١٢ر٦٥٠	١٨٢ر٥٥٥	٦ر٩٣
١٣٩٦	٨ر٩٨٠	٥٨٦ر٤٦٢	١ر٥٣
١٣٩٧	٩ر٣١٠	٥٢٩ر١٠٦	١ر٧٦
١٣٩٨	٨ر٠٠٠	٦٣٢ر٨٩٢	١ر٢٦
١٣٩٩	-	١ر٥٧١ر٠٣٤	٠
١٤٠٠	-	١ر٥٨٥ر٦٨٥	٠
١٤٠١	٦٥ر٠٠٠	١ر٧٢٥ر٤٠٩	٣ر٧٧
١٤٠٢	١٠٠ر٨٠٩	٣ر٠٩٧ر٤٠٩	٣ر٢٥
١٤٠٣	٣٨٩ر٩٩٧	٣ر٠٦١ر٤٧٧	١٢ر٧٤
١٤٠٤	٨٣٣ر٦٤٥	٢ر٦٢٦ر٧٩٦	٣١ر٧٤
١٤٠٥	١ر١٥٦ر٣٩٥	١ر٩٨٤ر٥١٢	٥٨ر٢٧
١٤٠٦	١ر٢٢٣ر٩٠٠	١ر٧٨٤ر٢٣٥	٦٨ر٦٠
١٤٠٧	١ر٧٠٨ر٠٠٠	٢ر٠٠٦ر٤٦٢	٨٥ر١٢

المصدر: أعدت بيانات العمود المتعلق بالإنتاج المحلي بالاعتماد على عدة مصادر هي :

- مؤسسة النّقد العربي السّعودي ، التّقرير السّنوي لعام ١٣٩٦هـ (١٩٧٦م) ، ص ٧٥ .

مؤسسة النّقد العربي السّعودي ، التّقرير السّنوي لعام ١٣٩٧هـ (١٩٧٧م) ، ص ٧٧ . ==

ويتبين من الجدول رقم (٧) مايلي :

أ - بلغ الإنتاج المحلي من حديد التسليح في عام(١٤٠٧هـ)(١ر٧٠٨ر٠٠٠) طن ، بزيادة قدرها (١٣٤٠٢٪) عن الإنتاج المحلي في عام(١٣٩٥هـ).

ب - زادت نسبة مساهمة الإنتاج المحلي في تغطية الاستهلاك من (٦ر٩٣٪) في عام(١٣٩٥هـ)إلى (١٢ر٨٥٪) في عام(١٤٠٧هـ).

٣ - تطور إنتاج الجبس :

يبين الجدول رقم (٨) تطور الإنتاج السنوي من الجبس خلال الفترة (١٣٩٥هـ - ١٤٠٧هـ) .

== - مؤسسة النقد العربي السعودي ، التقرير السنوي لعام ١٣٩٩هـ (١٩٧٩م) ، ص ٨٠ .

- وزارة المالية والاقتصاد الوطني، الكتاب الاحصائي السنوي، العدد (٢١،٢٢)، ص ٤٥٣.

- وزارة المالية والاقتصاد الوطني، الكتاب الاحصائي السنوي، العدد (٢٣)، ص ٣٦٧ .

- الشركة السعودية للحديد والصلب، التقرير السنوي السادس(١٩٨٦م)، ص ١٦ .

- الشركة السعودية للحديد والصلب، التقرير السنوي السابع(١٩٨٧م)، ص ١٩ .

- الشركة السعودية للصناعات الأساسية ، التقرير السنوي الحادي عشر (١٤٠٧ - ١٤٠٨هـ ، ١٩٨٧م) ، ص ١٩ .

- منظمة الخليج للاستشارات الصناعية ، صناعة الحديد والصلب في دول الخليج العربية ، ص ٥٤ .

- مدير قسم الإنتاج بشركة درفلة الصلب بجدة ، الأستاذ: محمد العريني.

ملاحظة : الإنتاج المحلي حسب التاريخ الميلادي .

جدول رقم (٨)

تطور الإنتاج السّنوي من الجبس خلال الفترة (١٣٩٥هـ - ١٤٠٧هـ) بالطن .

السّنة	الإنتاج المحلي	الاستهلاك	نسبة الإنتاج إلى الاستهلاك %
١٣٩٥	٢٩٠١٩	٢٩ر٠٧٠	٩٩ر٨٢
١٣٩٦	٣٩٧٠٢	٤٠ر٤١٥	٩٨ر٢٤
١٣٩٧	٤٢٣٧٢	٥٦ر٨٨٠	٧٤ر٤٩
١٣٩٨	٥٢٩٣٥	٦٨ر٠٥٥	٧٧ر٧٨
١٣٩٩	٧٥١٠٦	٩٥ر٨٩٤	٧٨ر٣٢
١٤٠٠	٨٠١٤٣	١٠٠ر٠٨١	٨٠ر٠٨
١٤٠١	٩٤٧٥٧	١٢٢ر٦٣٩	٧٧ر٢٦
١٤٠٢	٩١٤٤١	١٣٢ر٦٣٦	٦٨ر٩٤
١٤٠٣	١٤١٢٥٧	٢٣٣ر٠٨٤	٦٠ر٦٠
١٤٠٤	١٥٠٤٥٥	٢١٣ر٨٤٩	٧٠ر٣٦
١٤٠٥	١٥٣٠٢٦	١٨٩ر٨٠٦	٨٠ر٦٢
١٤٠٦	١٣٨٥١٣	١٥٠ر٦٩٧	٩١ر٩١
١٤٠٧	١٣٢٨٤٤	١٤١ر٥٩١	٩٣ر٨٢

المصدر:

المملكة العربية السّعودية. وزارة المالية والاقتصاد الوطني.

مصلحة الإحصاءات العامة، الكتاب الإحصائي السّنوي للأعوام (١٣٩٦هـ - ١٤٠٧هـ).

ويتبين من الجدول رقم (٨) ما يلي :

بلغ الإنتاج المحلي من الجبس في عام (١٤٠٧هـ) (١٣٢٨٤٤) طن ، بزيادة قدرها (٣٥٨٪) عن الإنتاج المحلي في عام (١٣٩٥هـ). وعلى الرغم من تلك الزيادة إلا أن نسبة مساهمة الإنتاج المحلي في تغطية الاستهلاك قد انخفضت من (٩٩٫٨٢٪) عام (١٣٩٥هـ) إلى (٩٣٫٨٢٪) في عام (١٤٠٧هـ) . ويرجع ذلك إلى أن الاستهلاك في العام الأخير قد زاد بمقدار (٣٨٧٪) عن استهلاك العام الأول.

بقي أن نشير إلى أن تطور إنتاج تلك المواد وغيرها من مواد البناء يرجع إلى التطور الصناعي الذي تشهده المملكة العربية السعودية بصفة عامة ، وتطور صناعة مواد البناء بصفة خاصة ، حيث زادت المصانع المنشأة في هذه الصناعة زيادة كبيرة ، وأصبحت تمثّل (٢٥٫٨١٪) من إجمالي عدد المصانع المنتجة حتى عام(١٤٠٧هـ)(١) .

ثانياً: تسهيل استيراد مواد البناء :

نشأ عن محدودية الإنتاج المحلي من مواد البناء في السابق، وعدم قدرته على مواجهة الطلب المتزايد، الاعتماد إلى حد كبير على الاستيراد لسد تلك الاحتياجات. ونجم عن ذلك:تعرُّض الموانئ السعودية لضغوط متزايدة، أدّت إلى مشاكل في تفريغ واستقبال البضائع. لذا فقد قامت الدولة باتخاذ التدابير الفورية أثناء خطة التنمية الثانية لتفادي تلك المشكلات،فأنشئت المؤسسة العامة للموانئ في رمضان(١٣٩٦هـ)(٢) بهدف زيادة طاقة الموانئ

(١) وزارة المالية والاقتصاد الوطني، الكتاب الاحصائي السّنوي، العدد ٢٣، ص ٣٩٣ .

(٢) وزارة التّخطيط، خطة التّنمية الثّالثة، مرجع سابق ، ص ٤٠٢ .

على تفريغ واستقبال البضائع في الموانئ السعودية ، ولمواجهة النمو في الواردات (١) .

وقامت المؤسسة "بتطبيق اجراءات مؤقتة ومحسنة تسمح بتفريغ مواد ومعدات البناء ، وتخليصها من الجمارك ، ونقلها وتخزينها بما يتفق مع البرامج الزمنية لتنفيذ المشروعات" (٢) . ولقد أسهمت تلك الإجراءات بزيادة الواردات السنوية من الإسمنت وحديد التسليح والجبس حتى عام (١٤٠٣هـ)، ثم بدأت بعد ذلك في النقص لعوامل سيأتي ذكرها ضمن دراسة تطور الواردات من هذه السلع .

١ - تطور الواردات من الإسمنت :

يبين الجدول رقم (٩) تطور الواردات من الإسمنت خلال الفترة (١٣٩٥/١٣٩٦هـ - ١٤٠٦/١٤٠٧هـ) .

---

(١) وزارة التخطيط ، خطة التنمية الثالثة ، مرجع سابق، ص ٣٣٥ .

(٢) وزارة التخطيط ، خطة التنمية الثانية ، مرجع سابق، ص ٣٠٦ .

جدول رقم (٩)

تطور الواردات من الإسمنت خلال الفترة (١٣٩٥/١٣٩٦هـ-٤- ١٤٠٦/١٤٠٧هـ)

السّنة	الكمية المستوردة	التّغير	نسبة التغير	التّغير إلى العام الأول من الخطة	نسبة التّغير إلى العام الأول من الخطة	نسبة التّغير إلى العام الأول	نسبة المستورد إلى المجموع %
١٣٩٦/٩٥	١٨٢٥ر٨	—	—	—	—	—	٦١ر٩
١٣٩٧/٩٦	٢٧٩٥ر٠	+٩٦٩ر٢	+٥٣ر١	٩٦٩ر٢	٥٣ر١	٥٣ر١	٧١ر٠
١٣٩٨/٩٧	٥٣٥٦ر٠	+٢٥٦١	+٩١ر٦	٣٥٣٠ر٢	١٩٣ر٤	١٩٣ر٤	٨٠ر٦
١٣٩٩/٩٨	٦٦٧٩ر٠	+١٣٢٣	+٢٤ر٧	٤٨٥٣ر٢	٢٦٥ر٨	٢٦٥ر٨	٧٨ر٩
١٤٠٠/٩٩	٦٢٨٠ر٤	−٣٩٨ر٦	−٦ر٠	٤٤٥٤ر٦	٢٤٤ر٠	٢٤٤ر٠	٧٠ر٣
١٤٠١/٤٠٠	١٠٠٠٢ر٠	+٣٧٢١ر٦	+٥٩ر٣	—	—	٤٤٧ر٨	٧٧ر٥
١٤٠٢/٤٠١	٩٥٠١ر٤	−٥٠٠ر٦	−٥ر٠	٥٠٠ر٦	−٥ر٠	٤٢٠ر٤	٦٦ر٧
١٤٠٣/٤٠٢	١٠٦٠٥ر١	+١١٠٣ر٧	+١١ر٦	٦٠٣ر١	٦ر٠	٤٨٠ر٨	٥٩ر٩
١٤٠٤/٤٠٣	١٥٥٤٣ر٦	+٤٩٣٨ر٥	+٤٦ر٦	٥٥٤١ر٦	٥٤ر٠	٧٥١ر٣	٦٥ر٣
١٤٠٥/٤٠٤	١٢١١٨ر٤	−٣٤٢٥ر٢	−٢٢ر٠	٢١١٦ر٤	٢١ر٢	٥٦٣ر٧	٦١ر٨
١٤٠٦/٤٠٥	٥٠٧٨ر٧	−٧٠٣٩ر٧	٥٨ر١	—	—	١٧٨ر٢	٣٤ر٠
١٤٠٧/٤٠٦	٢٦٧٧ر٣	−٢٤٠١ر٤	−٤٧ر٣	٢٤٠١ر٤	−٤٧ر٣	٤٦ر٦	٢٢ر٥

المصـــــدر:

مؤسسة النّقد العربي السّعودي، التّقرير السّنوي لعام ١٤٠٧هـ (١٩٨٧م)، ص٢٢٣ .

ويتبين من الجدول رقم (٩) ما يلي :

أ - الواردات خلال خطة التّنمية الثّانية :

زادت الكمية المُستوردة خلال الأربع سنوات الأُولى من خطة التّنمية الثّانية بنسب مئوية تراوحت بين (٧ر٢٤٪ - ٦ر٩١٪) ، حيث بلغت الكميّة المستوردة خلال العام الرابع من الخطة (٩٨/١٣٩٩هـ) (٠ر٦٦٧٩) ألف طن ، بزيادة قدرُها (٧ر٢٤٪) عن الكمية المستوردة عام (١٣٩٧/١٣٩٨هـ) ، وهي تزيد بنسبة قدرها (٨ر٢٦٥٪) عن الكمية المستوردة في العام الأول من الخطّة .

وترجع تلك الزيادة لمايلي :

- زيادة استهلاك الإسمنت بسبب ازدياد النشاط العمراني في البلاد نتيجة لتنفيذ خطط التنمية . حيث بلغ مجموع استهلاك الإسمنت في عام (١٣٩٨/١٣٩٩هـ) (٧ر٨٤٦٩) ألف طن ، بزيادة قدرُها (١٨٧٪) عن استهلاك العام الأول من الخطة .

- نقص نسبة الإنتاج المحلّي إلى المجموع ، فعلى سبيل المثال: تمثل تلك النسبة في عام (١٣٩٧/١٣٩٨هـ) أدنى نسبة خلال الفترة موضع الدراسة .

- عدم وجود أية قيود على الاستيراد [١] .

- تزايد الإنفاق الحكومي، وارتفاع مستوى دخول الأفراد [٢] .

- تزايد الحوافز التي قدّمتها الحكومة لإقامة المساكن .

---

(١) مؤسسة النّقد العربي السّعودي ، التّقرير السّنوي لعام ١٣٩٢/١٣٩٣هـ ، ص ٣٧ .

(٢) مؤسسة النّقد العربي السّعودي ، التّقرير السّنوي لعام ١٣٩٦هـ (١٩٧٦م) ، ص ٣٩ .

- انشاء المؤسسة العامة للموانئ والتي أسهمت في حل الكثير من المشكلات بشكل سريع ، وفي تطوير الإجراءات والتسهيلات المتعلقة بالموانئ ، والتي ساهمت في تزايد الواردات عامة ، والإسمنت خاصّة (١) .

حصل انخفاض طفيف في العام الأخير من الخطّة ، تمثّل بنقص الكميّة المستوردة بنسبة قدرُها (٦٪) عن الكمية المستوردة في العام السابق نظراً لمايلي :

- زيادة الإنتاج المحلي ، حيث إن نسبة الزيادة في هذا العام بلغت (٤٧ر٩٪) عن الإنتاج في العام السابق، وهي أعلى نسبة زيادة تحققت خلال خطة التنمية الثانية .

ولقد انعكس هذا الأمر على نسبة الإنتاج المحلي إلى مجموع استهلاك الإسمنت ، والتي بلغت (٢٩ر٧٪) ، وهي أعلى نسبة تحققت خلال هذه الخطة . لذا فإن وزارة التجارة لم تتعاقد على استيراد كميات من الإسمنت نظراً لما سبق ولعدم ظهور بوادر تشير إلى حدوث ثغرات بين العرض والطلب في هذه السلعة الحيويّة (٢) .

- إن نسبة التغيُّر في مجموع استهلاك الإسمنت خلال هذا العام هي أدنى نسبة تحققت خلال خطة التنمية الثانية ، حيث بلغت (٤ر٥٪) .

---

(١) مؤسسة النّقد العربي السّعودي ، التّقرير السّنوي لعام١٣٩٧هـ (١٩٧٧م)، ص ٤٣ .

(٢) مؤسسة النّقد العربي السّعودي ، التّقرير السّنوي لعام١٣٩٩هـ (١٩٧٩م)، ص ٧٤ .

ب - الواردات خلال خطة التّنمية الثّالثة :

نمت الواردات من الإسمنت خلال الأربع سنوات الأُولى من الخطة بشكل عام [١] بنسب مئوية تراوحت بين (٦ر١١٪ - ٣ر٥٩٪) . حيث بلغت الكميّة المستوردة في العام الرابع من الخطة (٦ر١٥٥٤٣) ألف طن ، بزيادة قدرُها (٦ر٤٦٪) عن الكمية المستوردة في عام (١٤٠٢/١٤٠٣هـ)، وهي تزيد بنسبة قدرها (٤ر٥٥٪) عن الكمية المستوردة في العام الأول من الخطة [٢] .

وترجع تلك الزيادة لمايلي :

- نمو استهلاك الإسمنت بسبب استمرار قطاع البناء والتشييد في النمو، حيث بلغ مجموع استهلاك الإسمنت عام (١٤٠٣/١٤٠٤هـ) (٦ر٢٣٨٠٨) ألف طن، بزيادة قدرُها (٥ر٣٤٪) عن استهلاك العام السابق، وهو يزيد بنسبة قدرها (٤ر٨٤٪) عن استهلاك العام الأول من الخطة .

- ارتفاع معدل نمُو الإنفاق الحكومي في عامي(١٤٠٠هـ)،(١٤٠١هـ)[٣] .

- تنفيذ مشروعات تجهيزات البنية الأساسية لمدينتي الجبيل وينبع الصناعيّتين [٤] .

---

(١) هناك انخفاض في كمية الواردات من الإسمنت في عام (١٤٠١/١٤٠٢هـ) يقدّر بـ(٥٪)عن العام السابق .

(٢) وهو أقل بكثير من نظيره في خطة التّنمية الثّانية البالغ (٥ر٦٦٪) .

(٣) مؤسسة النّقد العربي السّعودي ، التّقرير السّنوي لعام ١٤٠٢هـ (١٩٨٢م)، ص ٢١ .

(٤) مؤسسة النّقد العربي السّعودي ، التّقرير السّنوي لعام ١٤٠٢هـ (١٩٨٢م)، ص ١٦ .

حصل انخفاض في العام الأخير من الخطة تمثّل بنقص الكمية المستوردة بنسبة قدرها (٢٢٪) عن الكمية المستوردة في العام السابق نظراً لما يلي :

- انخفاض استهلاك الإسمنت في البلاد بنسبة قدرها (١٧ر٦٪) عن استهلاك العام السابق. ويعزى ذلك لعوامل منها: تباطؤ نشاط قطاع البناء والتشييد كنتيجة منطقية لقرب انتهاء إنشاء تجهيزات البنية الأساسية ومعظم مشاريع الإسكان العامة .

- انخفاض الإنفاق الحكومي نتيجة لإنجاز الكثير من مشروعات البنية الأساسية وانخفاض عائدات الزيت. (١)

ج - الواردات خلال العامين الأول والثّاني من خطة التّنمية الرّابعة :

يعكس مجموع الواردات في العام الأخير من الدراسة (١٤٠٦/١٤٠٧هـ) استمرار الاتجاه التنازلي الذي بدأ في العام السابق، حيث بلغت كميّتها (٢٦٧٧ر٣) ألف طن، مقابل (٥٠٧٨ر٧) ألف طن في عام (١٤٠٥/١٤٠٦هـ)، بنقص قدره (- ٤٧ر٣٪) .

ولقد بدأ نمو الواردات في التراجع اعتباراً من عام (١٤٠٤/١٤٠٥هـ)، حيث سجّل معدّلات نمو سلبية في عامي (١٤٠٤/١٤٠٥هـ) و (١٤٠٥/١٤٠٦هـ) تقدّر بـ (٢٢٪) و (٥٨ر١٪) على الترتيب . تبع ذلك انخفاض معدّل التغيّر العام المنسوب للعام الأول من الدراسة من (٧٥١ر٣٪) إلى (٤٦ر٦٪) في عامي

---

(١) مؤسسة النّقد العربي السّعودي ، التّقرير السّنوي لعام ١٤٠٤هـ (١٩٨٤م)، ص ٦٢ .

- الإنفاق الحكومي له دور هام في مستوى النّشاط الاقتصادي عامة .

١٨ - الألباني، محمد ناصر الدّين . صحيح سنن ابن ماجة . ط١ ، بيروت: المكتب الإسلامي، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٦م .

١٩ - الباجي، أبو الوليد سليمان بن خلف بن سعد بن أيّوب بن وارث. كتاب المنتقى شرح موطأ امام دار الهجرة سيّدنا مالك بن أنس رضي الله عنه . طبعة مصورة عن الطبعة الأولى، بيروت: دار الكتاب العربي ، ١٣٣٢هـ .

٢٠ - البخاري، محمد بن إسمعيل. الأدب المفرد . بيروت: دار الكتب العلميّة ، دون تاريخ .

٢١ - البخاري، أبو عبدالله محمّد بن إسمعيل. صحيح البخاريّ. القاهرة : دار الحديث، دون تاريخ .

٢٢ - البغوي، أبو محمد الحسين بن مسعود الفراء . شرح السّنة . حققه وعلّق عليه وخرّج أحاديثه : شعيب الأرناؤوط، دمشق: المكتب الإسلامي، ١٣٩٤هـ - ١٩٧٤م .

٢٣ - البنا ، أحمد عبدالرّحمن. بلوغ الأماني، بهامش الفتح الرّباني. ط ٢، بيروت: دار احياء التراث العربي ، دون تاريخ.

٢٤ - البوصيريّ، أحمد بن أبي بكر بن إسماعيل بن سليم بن قايماز بن عثمان بن عمر . مصباح الزّجاجة في زوائد ابن ماجة . ط٢، تحقيق وتعليق : محمّد المنتقى الكشناوي، بيروت: دار العربيّة للطّباعة والنشر والتوزيع، ١٤٠٣هـ - ١٩٨٣م .

٢٥ - البيهقي، أبوبكر أحمد بن الحسين بن عليّ . السّنن الكبرى. بيروت: دار الفكر، دون تاريخ .

٢٦ - التّرمذي، أبوعيسى محمّد بن عيسى بن سورة . جامع التّرمذي ، ط ٣ ، ضبط ومراجعة : عبد الرّحمن محمّد عثمان . دون مكان النشر، دار الفكر، ١٣٩٩هـ / ١٩٧٩م .

٢٧ - التّرمذيّ، أبو عيسى محمّد بن عيسى بن سورة . الجامع الصّحيح ، وهو سنن التّرمذي . ط ٣، تحقيق وتخريج وتعليق: محمّد فؤاد عبد الباقي، مصر: شركة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده ، ١٣٩٦هـ = ١٩٧٦م.

٢٨ - الجيلاني، فضل اللّه . فضل اللّه الصّمد في توضيح الأدب المفرد لأبي عبد اللّه محمّد بن اسماعيل البخاريّ . ط ٢، القاهرة : المطبعة السّلفيّة - ومكتبتها ، ١٣٨٨هـ .

٢٩ - الحاكم ، أبو عبد اللّه الحاكم النّيسابوري . المستدرك على الصّحيحين . بيروت : دار الكتاب العربي، دون تاريخ .

٣٠ - الخطابّي، أبوسليمان. معالم السّنن بحاشية مختصر سنن أبي داود. تحقيق: أحمد محمد شاكر ومحمد حامد الفقي ، بيروت : دار المعرفة ، دون تاريخ .

٣١ - الزّرقاني، محمّد. شرح الزّرقاني على موطأ الإمام مالك . دون مكان النشر، دار الفكر ، ١٣٥٥هـ - ١٩٣٦م .

٣٢ - السّهار نفوري ، خليل أحمد . بذل المجهود في حلّ أبي داود. تعليق: محمّد زكريّا بن يحيى الكاندهلوي ، الرّياض: دار اللواء للنّشر والتّوزيع، دون تاريخ .

٣٣ - الشّوكاني ، محمّد بن علي بن محمّد . نيل الأوطار شرح منتقى الأخيار من أحاديث سيّد الأخيار . ط الأخيرة ، مصر : شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده ، دون تاريخ .

٣٤ - الصّنعاني، محمّد بن إسماعيل.سبل السّلام شرح بلوغ المرام . تحقيق: ابراهيم عصر . القاهرة : دار الحديث ، دون تاريخ .

٣٥ - الطّبرانيّ ، أبو القاسم سليمان بن أحمد . المعجم الكبير . ط٢ مزيدة ومنقحة ، حقّقه وخرّج أحاديثه : حمدي عبد المجيد السّلفي ، العراق : وزارة الأوقاف والشؤون الدّينية ، ١٤٠٥هـ - ١٩٨٤م .

٣٦ - الكشميري، محمّد أنور ، فيض الباري على صحيح البخاري. بيروت : دار المعرفة للطباعة والنشر، دون تاريخ .

٣٧ - المباركفوري، أبو العلي محمد عبد الرّحمن بن عبد الرّحيم. تحفة الأحوذيّ بشرح جامع الترمذي . ط٣ ، ضبطه وراجع أصوله وصححه : عبد الرّحمن محمّد عثمان، دون مكان النشر، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م .

٣٨ - مسلم، مسلم بن الحجّاج بن مسلم القشيري النيسابوري. صحيح مسلم بشرح النوويّ. تحقيق وإشراف : عبد اللّه أحمد أبو زينة ، القاهرة : الشعب، دون تاريخ .

٣٩ - المناوي، محمّد المدعو بعبد الرّؤف . فيض القدير شرح الجامع الصّغير . ط ٢ ، توزيع: دار الباز للنّشر والتّوزيع بمكّة المكرّمة ، بيروت: دار المعرفة للطّباعة والنّشر، ١٣٩١هـ - ١٩٧٢م .

٤٠ - المنذري، زكي الدّين عبد العظيم بن عبد القويّ. الترغيب والترهيب.
القاهرة : دار الحديث، دون تاريخ .

٤١ - المنذري ، زكي الدّين عبد العظيم بن عبد القويّ . مختصر سنن أبي داود . تحقيق : أحمد محمّد شاكر ومحمّد حامد الفقي، بيروت . دار المعرفة للطباعة والنشر، دون تاريخ .

٤٢ - ناصف، منصور علي . التاج الجامع للأصول في أحاديث الرسول صلّى الله عليه وسلّم . ط ٣ ، بيروت: دار احياء التراث العربي، ١٣٨٢هـ - ١٩٦٢م .

٤٣ - النّسائيّ، أبوعبد الرّحمن بن شعيب بن علي بن سنان بن بحر . سنن النّسائيّ بشرح الحافظ جلال الدّين السّيوطي وحاشية الإمام السّندي . الطبعة الأولى المفهرسة ، ترقيم وفهرسة : عبد الفتّاح أبو غدّة . حلب : مكتب المطبوعات الإسلاميّة ودار البشائر الإسلاميّة للطباعة ، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م .

٤٤ - النّوويّ. شرح النوويّ على صحيح مسلم . القاهرة : الشعب ، دون تاريخ .

أصول الفقه وقواعده :

٤٥ - ابن عابدين ، محمد أمين بن عمر . نزهة النواظر على الأشباه والنظائر . بحاشية الأشباه والنظائر لابن نجيم، ط ١ ، تحقيق وتقديم : محمّد مطيع الحافظ، دمشق: دار الفكر، ١٤٠٣هـ / ١٩٨٣م .

٤٦ - ابن المنذر. الاجماع . ط ٢ ، تقديم ومراجعة : عبدالله بن زيد آل محمود ، تحقيق ودراسة : فؤاد عبدالمنعم أحمد ، قطر: رئاسة المحاكم الشرعيّة والشئون الدينية، جمادى الأولى ١٤٠٧هـ - يناير ١٩٨٧م .

٤٧ - ابن نجيم، زين العابدين بن ابراهيم . الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان . بيروت: دار الكتب العلميّة، ١٤٠٠هـ - ١٩٨٠م.

٤٨ - أبو إسحق الشاطبيّ، ابراهيم بن موسى اللخميّ الغرناطي المالكيّ. الموافقات في أصول الشريعة . عني بضبطه وتفصيله ووضع تراجمه : محمّد عبدالله دراز ، مصر : المكتبة التجاريّة الكبرى ، دون تاريخ .

٤٩ - الآمديّ، سيف الدّين أبي الحسن علي بن محمّد. الاحكام في أصول الأحكام . راجعها ودقّقها : جماعة من العلماء بإشراف الناشر . بيروت : دار الكتب العلميّة، ١٤٠٠هـ - ١٩٨٠م .

٥٠ - باز، سليم رستم. شرح المجلّة . ط ٣ مصحّحة ومزيّدة ، بيروت: دار احياء التراث العربيّ، دون تاريخ .

٥١ - البرديسي، محمّد زكريّا. أصول الفقه . دون مكان النشر ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، دون تاريخ .

٥٢ - حيدر ، علي . درر الحكّام شرح مجلّة الأحكام . تعريب : فهمي الحسيني ، بيروت - بغداد : مكتبة النهضة ، دون تاريخ .

٥٣ - خلّاف ، عبد الوهاب. علم أصول الفقه ، ط ٨ ، القاهرة : مكتبة الدّعوة الإسلاميّة ، دون تاريخ .

٥٤ - الغزاليّ، أبو حامد محمّد بن محمّد بن محمّد . المنخول من تعليقات الأصول، ط ٢ ، حقّقه وخرّج نصّه وعلق عليه : محمد حسن هيتو، دمشق : دار الفكر ، ١٤٠٠هـ - ١٩٨٠م .

٥٥ - القرافيّ، شهاب الدّين أبو العبّاس أحمد بن إدريس بن عبد الرّحمن الصّنهاجيّ . الفروق . بيروت: عالم الكتب ، دون تاريخ .

الفقه الحنفيّ :

٥٦ - ابن عابدين ، محمّد أمين . حاشية ردّ المحتار على الدّر المختار: شرح تنوير الأبصار . ط ٢ ، بيروت: دار الفكر، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م .

٥٧ - ابن نجيم، زين الدّين . البحر الرائق شرح كنز الدّقائق . ط ٢ ، بيروت: دار المعرفة للطباعة والنشر، دون تاريخ .

٥٨ - ابن الهمام، كمال الدّين محمّد بن عبد الواحد . شرح فتح القدير على الهداية: شرح بداية المبتدي . ط ١ ، مصر : شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده ، ١٣٨٩هـ = ١٩٧٠م .

٥٩ - الحدّاد اليمني ، أبو بكر بن محمّد . الجوهرة النيّرة شرح مختصر القدوري . ديوبند : مكتبة نعمانيّة ، دون تاريخ .

٦٠ - الزّيلعي، فخر الدّين عثمان بن علي . تبيين الحقائق شرح كنز الدّقائق . ط ٢ ، بيروت: دار المعرفة للطّباعة والنّشر ، دون تاريخ .

٦١ - السّرخسي، شمس الدّين . كتاب المبسوط . ط ٣ ، أُعيد طبعه بالأوفست، بيروت : دار المعرفة للطباعة والنشر، ١٣٩٨هـ - ١٩٧٨م .

٦٢ - شيخ زاده ، عبدالله بن الشيخ محمّد بن سليمان . مجمع الأنهر شرح ملتقى الأبحر . دون مكان النشر، دار احياء التراث العربي، دون تاريخ .

٦٣ - الطّحطاوي، أحمد . حاشية الطّحطاوي على الدّر المختار . أُعيد طبعه بالأوفست، بيروت: دار المعرفة للطباعة والنشر، ١٣٩٥هـ - ١٩٧٥م .

٦٤ - الكاساني، علاء الدّين أبو بكر بن مسعود. كتاب بدائع الصّنائع في ترتيب الشرائع . ط ٢ ، بيروت : دار الكتب العلميّة ، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م .

٦٥ - الموصلي، عبدالله بن محمود بن مودود . الاختيار لتعليل المختار. ط ٣ ، تعليق : محمود أبو دقيقة ، راجع تصحيحها: محسن أبو دقيقة ، بيروت: دار المعرفة ، ١٣٩٥هـ - ١٩٧٥م .

الفقه المالكي :

٦٦ - ابن جزي، محمّد بن أحمد بن جزيّ الغرناطيّ المالكيّ . قوانين الأحكام الشرعيّة ومسائل الفروع الفقهيّة. ط١ ، تحقيق وأشرف على طبعها: طه سعد ومصطفى الهواري . القاهرة : عالم الفكر، ١٩٧٥م.

٦٧ - أبو الحسن . كفاية الطّالب الرّباني : لرسالة ابن أبي زيد القيرواني. بهامش حاشية العدوي ، دون مكان النشر ، دار الفكر للطّباعة والنّشر والتّوزيع ، دون تاريخ .

٦٨ - الحطّاب، أبوعبد الله محمّد بن محمّد بن عبد الرّحمن المغربي. كتاب مواهب الجليل لشرح مختصر خليل. ط ٢ ، بيروت : دار الفكر ، ١٣٩٨هـ - ١٩٧٨م .

٦٩ - الخرشي، محمد . الخرشي على مختصر سيّدي خليل . بيروت : دار صادر، دون تاريخ .

٧٠ - الدّسوقي، محمد عرفة . حاشية الدّسوقي على الشّرح الكبير. القاهرة : دار الفكر للطّباعة والنّشر والتّوزيع ، دون تاريخ .

٧١ - الزّرقاني، عبد الباقي . شرح الزّرقاني على مختصر سيّدي خليل . بيروت: دار الفكر، ١٣٩٨هـ - ١٩٧٨م .

٧٢ - العدوي، علي الصعيدي . حاشية العدوي على شرح أبي الحسن لرسالة ابن أبي زيد . دون مكان النّشر ، دار الفكر للطّباعة والنّشر والتّوزيع ، دون تاريخ .

٧٣ - عليش، محمد . شرح منح الجليل على مختصر العلّامة خليل . دون مكان النّشر ، والنّاشر ، والتّاريخ .

٧٤ - القرطبي، أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمّد بن عبد البر النّمري . كتاب الكافي في فقه أهل المدينة المالكي . ط ١ ، تحقيق وتقديم

وتعليق : محمّد محمّد أحيد ولد ماديك الموريتاني ، الرّياض : مكتبة الرّياض الحديثة ، ١٣٩٨هـ / ١٩٧٨م .

٧٥ - مالك ، مالك بن أنس . المدوّنة الكبرى . بيروت : دار الفكر ، ١٣٩٨هـ - ١٩٧٨م .

الفقه الشّافعي :

٧٦ - الجمل ، سليمان . حاشية الشيخ سليمان الجمل على شرح المنهج لشيخ الاسلام زكريّا الأنصاري. بيروت: دار احياء التراث العربي، دون تاريخ .

٧٧ - الدّمياطي ، أبوبكر محمّد شطا. اعانة الطّالبين على حل ألفاظ المعين . مصر : دار احياء الكتب العربيّة، دون تاريخ .

٧٨ - الرّملي ، شمس الدّين محمّد بن أبي العبّاس أحمد بن حمزة بن شهاب الدّين . نهاية المحتاج الى شرح المنهاج . مصر : شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده ، ١٣٥٧هـ / ١٩٣٨م .

٧٩ - السّيد البكري، السّيد أبوبكر . اعانة الطالبين على حل ألفاظ فتح المعين للمليباري . القاهرة: عيسى البابي الحلبي وشركاه، دون تاريخ .

٨٠ - الشّافعي ، أبو عبدالله محمّد بن إدريس . الأم . ط ٢ ، بيروت: دار الفكر للطّباعة والنّشر والتّوزيع ، ١٤٠٣هـ - ١٩٨٣م .

٨١ - الشّربيني، محمد الشربيني الخطيب. مغني المحتاج الى معرفة معاني

ألفاظ المنهاج على متن المنهاج لأبي زكريّا يحيى بن شرف النووي .
مصر: شركة مكتبة ومطبعة مُصطفى البابي الحلبي وأولادهُ ، ١٣٧٧هـ =
١٩٥٨م .

٨٢ - الشّيرازي ، أبو إسحق إبراهيم بن علي بن يُوسف الفيروز أبادي.
المُهذّب في فقه الإمام الشّافعيّ . ط ٣ ، مصر : شركة ومكتبة ومطبعة
مصطفى البابي الحلبي وأولاده ، ١٣٩٦هـ - ١٩٧٦م .

٨٣ - الغمراوي، محمّد الزهري. السّراج الوهّاج . بيروت : دار المعرفة
للطباعة والنشر، دُون تاريخ .

٨٤ - النّووي، أبُو زكريّا يحيى بن شرف . المنهاج مع شرحه مغني المحتاج
الى معرفة معاني ألفاظ المنهاج . مصر : شركة مكتبة ومطبعة
مُصطفى البابي الحلبي وأولادهُ ، ١٣٧٧هـ = ١٩٥٨م .

٨٥ - النووي، محي الدين يحيى بن شرف . المجمُوع شرح المهذّب . المدينة
المنورة : المكتبة السّلفيّة ، دون تاريخ .

الفقه الحنبلي :

٨٦ - ابن أبي عُمر ، شمس الدّين أبو الفرج عبدُالرّحمن بن أبي عُمر مُحمّد
بن أحمد بن قُدامة المقدسي . الشّرح الكبيرُ بحاشية المغني .

٨٧ - ابن قُدامة ، أبو مُحمّد عبدُالله بن أحمد بن مُحمّد . المغني .
تصحيح: محمد سالم محيسن وشعبان مُحمّد إسماعيل، الرّياض : مكتبة
الرّياض الحديثة ، ١٤٠١هـ - ١٩٨١م .

طبعة جديدة بالأوفست ، بيروت: دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع، ١٣٩٢هـ - ١٩٧٢م .

٨٨ - البهوتي، منصور بن يونس بن إدريس . الروض المربع شرح زاد المستقنع . الرياض : مكتبة الرياض الحديثة، ١٣٩٠هـ - ١٩٧٠م .

٨٩ - البهوتي، منصور بن يونس بن إدريس. شرح منتهى الإرادات، المسمى: دقائق أولي النهى، لشرح المنتهى . بيروت : عالم الكتب ، دون تاريخ .

٩٠ - البهوتي، منصور بن يونس بن إدريس . كشاف القناع عن متن الإقناع. مراجعة وتعليق: هلال مصيلحي مصطفى هلال، الرياض : مكتبة النصر الحديثة ، دون تاريخ .

٩١ - المرداوي، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان . الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام المبجل أحمد بن حنبل . ط٢ ، تحقيق : محمد حامد الفقي . بيروت : دار احياء التراث العربي ، ١٤٠٠هـ / ١٩٨٠م .

٩٢ - المقدسي، أبو النجا شرف الدين موسى الحجاوي . الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل . تصحيح وتعليق : عبد اللطيف محمد موسى السبكي ، مصر : المكتبة التجارية الكبرى ، دون تاريخ .

فقه عام وكتب اسلامية :

٩٣ الإبراهيم ، محمد عقلة . حكم بيع التقسيط في الشريعة والقانون .

ط ١ ، عمان : مكتبة الرسالة الحديثة ، ١٤٠٨هـ - ١٩٨٧م .

٩٤ الإسلامبولي ، أحمد بن عمر بن أحمد . القول الحري في بيان المسكن الشرعي . (مخطوطة في مكتبة جامعة الملك سعود بالرياض) .

٩٥ - آل الشيخ ، محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف . فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن ابراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ . ط ١ ، جمع وترتيب وتحقيق : محمد بن عبد الرحمن بن قاسم . مكة المكرمة : مطبعة الحكومة ، ١٣٩٩هـ .

٩٦ - ابن تيمية ، أحمد بن عبد الحليم تقي الدين . الحسبة ومسئولية الحكومة الاسلامية . تحقيق : صلاح عزام ، القاهرة : مطبوعات الشعب ، دون تاريخ .

٩٧ - ابن تيمية ، أحمد بن عبد الحليم . مجموع فتاوى شيخ الاسلام أحمد بن تيمية . جمع وترتيب : عبد الرحمن بن محمد بن قاسم وإبنه محمد ، الرباط : مكتبة المعارف ، دون تاريخ .

٩٨ - ابن تيمية ، تقي الدين . الحسبة في الاسلام . حققه وضبطه ونسقه وصححه وعلق عليه : محمد زهري النجار ، الرياض : المؤسسة السعيدية ، دون تاريخ .

٩٩ - ابن حزم ، أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد . المحلى . تحقيق : لجنة احياء التراث العربي في دار الآفاق الجديدة ، بيروت: دار الآفاق الجديدة ، دون تاريخ .

١٠٠ - ابن رشد ، محمّد بن أحمد بن محمّد . بداية المجتهد ونهاية المقتصد . دون مكان النشر ، دار الكتب الحديثة ، دون تاريخ .

١٠١ - ابن سلّام ، أبو عبيد القاسم . كتاب الأموال . ط ٢ ، تحقيق وتعليق: محمّد خليل هراس، القاهرة: مكتبة الكليّات الأزهريّة ، القاهرة وبيروت : دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع ، ١٣٩٥هـ / ١٩٧٥م .

١٠٢ - ابن فرحون، أبو الوفاء إبراهيم بن أبي عبدالله محمّد . تبصرة الحكّام في أصول الأقضية ومناهج الأحكام . ط ١ ، بيروت : دار الكتب العلميّة ، ١٣٠١هـ .

١٠٣ - ابن قيم الجوزيّة، شمس الدّين أبو عبدالله محمّد بن أبي بكر . أعلام الموقّعين عن ربّ العالمين . ط١، حقّقه، وفصّله، وضبط غرائبه، وعلّق حواشيه : محمّد محي الدّين عبدالحميد، مصر : المكتبة التجاريّة الكبرى ، ١٣٧٤هـ / ١٩٥٥م .

١٠٤ - ابن المرتضى ، أحمد بن يحيى . شرح الأزهار . صنعاء : مكتبة غمضان ، ١٤٠١هـ .

١٠٥ - ابن المرتضى، أحمد بن يحيى . كتاب البحر الزّخار الجامع لمذاهب علماء الأمصار، ط ١ ، مصر : مكتبة الخانجي ، ١٣٦٧هـ - ١٩٤٨م .

١٠٦ - أبو جيب ، سعدي . القاموس الفقهيّ لغة واصطلاحا، ط ١ ، دمشق : دار الفكر ، ١٤٠٢هـ - ١٩٨٢م .

١٠٧ - أبو جيب ، سعدي . موسوعة الاجماع في الفقه الإسلامي. بيروت: دار العربيّة للطباعة والنشر والتوزيع ، دون تاريخ .

١٠٨ - أبو زهرة ، محمّد . الأحوال الشّخصيّة . ط ٣ ، القاهرة : دار الفكر العربيّ، ١٣ - ٢ - ١٣٥٧هـ ، ٨ - ٨ - ١٩٥٧م .

١٠٩ - أبو زهرة ، محمّد. الملكيّة ونظريّة العقد في الشّريعة الإسلاميّة . القاهرة : دار الفكر العربيّ، دون تاريخ .

١١٠ - أوزجان، روحي . نظام نفقات الأقارب في الفقه الاسلامي. من كتاب دراسات في الاقتصاد الإسلامي، ط ١ ، جدّة : جامعة الملك عبد العزيز، المركز العالميّ لأبحاث الاقتصاد الإسلاميّ ، ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م .

١١١ - باشا، محمّد قدري . مرشد الحيران في معرفة أحوال الانسان. ط ٣ ، بيروت: دار المعرفة ، ١٣٩٧هـ / ١٩٧٧م .

١١٢ - البدران ، كاسب عبد الكريم . عقد الاستصناع في الفقه الاسلامي - دراسة مقارنة . الإسكندريّة : دار الدعوة ، دون تاريخ .

١١٣ - البعلي، عبد الحميد محمود . فقه المرابحة . القاهرة : الاتّحاد الدّولي للبنوك الإسلاميّة ، دون تاريخ .

١١٤ - البعليّ ، علاء الدّين أبو الحسن عليّ بن محمّد بن عبّاس . الاختيارات الفقهيّة من فتاوي شيخ الاسلام ابن تيميّة . الرّياض : مكتبة الرّياض الحديثة ، دون تاريخ .

١١٥ - بيت التمويل الكويتي . بيع الأجل في ميزان الشّريعة . الكويت : بيت التّمويل الكويتي ، دون تاريخ .

١١٦ - بيت التّمويل الكويتي . الفتاوي الشّرعيّة في المسائل الاقتصاديّة . ط ١ ، الكويت : بيت التّمويل الكويتيّ ، ١٤٠٠ - ١٤٠١هـ ، ١٩٨٠ - ١٩٨١م .

١١٧ - بيت الزّكاة بدولة الكويت. أبحاث وأعمال مؤتمر الزّكاة الأوّل المنعقد في الفترة ٢٩ رجب ١٤٠٤هـ - ١ شعبان ١٤٠٤هـ ، ٣٠ أبريل ١٩٨٤م - ٢/٥/١٩٨٤م . الكويت : بيت الزّكاة ، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م .

١١٨ - التّسوّلي، أبو الحسن عليّ بن عبد السّلام . البهجة في شرح التحفة . ط٣ ، بيروت : دار المعرفة للطّباعة والنّشر والتوزيع ، ١٣٩٧هـ - ١٩٧٧م .

١١٩ - الجزيريّ ، عبد الرّحمن . كتاب الفقه على المذاهب الأربعة . بيروت: دار الفكر ، دون تاريخ .

١٢٠ - الجويني ، أبو المعالي عبد الملك بن عبد اللّه . الغياثي : غياث الأمم في التياث الظلم . ط ٢ ، تحقيق ودراسة وفهرسة : عبد العظيم الدّيب ، بدون مكان النّشر ، والنّاشر ، ١٤٠١هـ .

١٢١ - خان زادة . منهاج اليقين على أدب الدنيا والدّين . دون مكان النّشر، مطبعة محمود بك ، دون تاريخ .

١٢٢ - الدّهلويّ، شاه ولي اللّه أحمد بن عبد الرّحيم الفاروقي. حجّة اللّه البالغة . بيروت : دار المعرفة ، دون تاريخ .

١٢٣ - الزّحيلي، وهبة . الفقه الاسلاميّ وأدلّته . ط ١ ، دمشق : دار الفكر، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م .

١٢٤ - سابق ، السيّد . فقه السُّنة . ط ١ ، بيروت : دار الكتاب العربي، رمضان ١٣٩١هـ - نوفمبر ١٩٧١م .

١٢٥ - السّنهوري ، عبد الرّزاق . مصادر الحق في الفقه الاسلاميّ ، دراسة مقارنة بالفقه الغربي، بيروت : دار احياء التراث العربي، دون تاريخ .

١٢٦ - الشّاذلي ، حسن عليّ . الايجار المنتهي بالتمليك : دراسة مقارنة بين الفقه الاسلاميّ والفقه الوضعي . بحث مقدم الى مجمّع الفقه الإسلامي التابع لمنظّمة المؤتمر الإسلامي .

١٢٧ - شلبي ، محمّد مصطفى . أحكام الأسرة في الاسلام ، دراسة مقارنة بين فقه المذاهب السّنيّة والمذهب الجعفري والقانون . ط ٢ ، بيروت : دار النهضة العربيّة للطباعة والنشر، ١٣٩٧هـ - ١٩٧٧م .

١٢٨ - الشّيباني ، محمّد بن الحسن . الكسب . تحقيق وتقديم : سهيل زكار، دون مكان النشر ، عبد الهادي حرصوني، دون تاريخ .

١٢٩ - الشّيخ نظّام وجماعة من علماء الهند . الفتاوى الهندية في مذهب الامام الأعظم أبي حنيفة النعمان . ط ٣ ، بيروت: دار احياء التراث العربي للنشر والتوزيع ، ١٤٠٠هـ - ١٩٨٠م .

١٣٠ - الضّرير، الصدّيق محمّد الأمين . الغرر وأثره في العقود في الفقه الاسلامي: دراسة مقارنة . ط ١ ، دون مكان النّشر ، والنّاشر ، ١٣٨٦هـ - ١٩٦٧م .

١٣١ - عبد الخالق، عبد الرّحمن . القول الفصل في بيع الأجل . الكويت : مكتبة ابن تيميّة ، ١٤٠٦هـ / ١٩٨٥م .

١٣٢ - الغزالي، أبو حامد . احياء علوم الدّين . القاهرة : كتاب الشعب، دون تاريخ .

١٣٣ - القرضاوي ، يوسف . بيع المرابحة للآمر بالشراء كما تجريه المصارف الاسلاميّة . ط ٢ ، الكويت : دار القلم ، ١٤٠٥هـ / ١٩٨٤م .

١٣٤ - القرضاوي، يوسف . الحلال و الحرام في الإسلام . بيروت، دمشق : دار القرآن الكريم والاتحاد الإسلامي العالمي للمنظمات الطلابيّة، ١٣٩٨هـ - ١٩٧٨م .

١٣٥ - القرضاوي، يوسف . فقه الزّكاة : دراسة مقارنة لأحكامها وفلسفتها في ضوء القرآن والسّنة . ط د ، بيروت : مؤسسة الرسالة ، ١٤٠١هـ - ١٩٨١م .

١٣٦ - الكناني، أبو محمّد عبدالله بن عبدالله بن سلمون . العقد المنظم للحكّام فيما يجري بين أيديهم من العقود والأحكام. بهامش كتاب تبصرة الحكّام في أصول الأقضية ومناهج الأحكام، ط ١ ، بيروت : دار الكتب العلميّة ، ١٣٠١هـ .

١٣٧ - الماورديّ، أبو الحسن عليّ بن محمّد بن حبيب البصري البغدادي . الأحكام السّلطانيّة والولايات الدّينيّة . بيروت : دار الكتب العلميّة، ١٣٩٨هـ - ١٩٧٨م .

١٣٨ - المودودي، أبو الأعلى . تدوين الدّستور الاسلامي . بيروت : مؤسسة الرسالة للطّباعة والنّشر والتّوزيع ، ١٤٠٠هـ - ١٩٨٠م .

١٣٩ - الهيتمي ، أبو العباس أحمد بن محمد بن عليّ بن حجر المكّي . الزّواجر عن اقتراف الكبائر . بيروت : دار المعرفة ، ١٤٠٢هـ - ١٩٨٢م .

١٤٠ - وزارة الأوقاف والشئون الاسلاميّة بدولة الكويت. الموسوعة الفقهيّة . ط ١، الكويت : وزارة الأوقاف والشئون الإسلاميّة ، ١٤٠٣هـ = (١٩٨٢م).

١٤١ - وهبة ، محمّد السّعيد ، جمجوم ، عبدالعزيز محمّد رشيد . دراسة مقارنة في زكاة المال : الزكاة في الميزان . ط ١ ، جدة : تهامة ، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م .

مؤلفات اجتماعيّة واقتصاديّة وغيرها :

١٤٢ - الأبجي ، كوثر عبدالفتّاح . محاسبة المؤسّسات الماليّة الإسلاميّة : البنوك - شركات الاستثمار . ط ١، دبي : دار القلم ، ١٤٠٦هـ / ١٩٨٦م .

١٤٣ - أبرمز ، تشارلز . المدينة ومشاكل الاسكان ، ترجمة : لجنة من الأساتذة الجامعيّين ، بيروت : دار الآفاق الجديدة ، دون تاريخ .

١٤٤ - الأزرقي ، أبو الوليد محمّد بن عبدالله بن أحمد . أخبار مكّة وما جاء فيها من الآثار. ط ٢ ، تحقيق : رشدي الصالح ملحس ، مكّة المكرّمة : مطابع دار الثقافة ، ١٣٨٥هـ - ١٩٦٥م .

١٤٥ - أبو الأجفان، محمّد . الوقف على المسجد في المغرب والأندلس وأثره في التنمية والتوزيع. من كتاب : دراسات في الاقتصاد الإسلامي ، ط١ ، جدّة : جامعة الملك عبدالعزيز ، المركز العالمي لأبحاث الاقتصاد الإسلامي ، ١٤٠٥هـ ، ١٩٨٥م .

١٤٦ - أبو السعود، رمضان. دروس في العقود المسمّاة عقد البيع (في القانون المصري واللبناني). بيروت : الدار الجامعيّة، دون تاريخ .

١٤٧ - أبو عيّاش ، عبدالإله . أزمة المدينة العربيّة. ط١ ، الكويت : وكالة المطبوعات ، ١٩٨٠م .

١٤٨ - أبو عيّانة ، فتحي محمّد. السّكان والعمران الحضري، بحوث تطبيقيّة في بعض الأقطار العربيّة . بيروت: دار النهضة العربيّة للطباعة والنشر، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م .

١٤٩ - الاتحاد الدّولي للبنوك الإسلامية . ١٠٠ سؤال و١٠٠ جواب حول البنوك الاسلاميّة . ط ١ ، إعداد: أحمد عبدالعزيز النجار، محمّد سمير ابراهيم، محمود نعمان الأنصاري، القاهرة: الاتّحاد الدّولي للبنوك الإسلاميّة ، ١٣٩٨هـ / ١٩٧٨م .

١٥٠ - الاتّحاد الدّولي للبنوك الإسلاميّة . الموسوعة العلميّة والعمليّة للبنوك الاسلاميّة . ط ١ ، القاهرة: الاتّحاد الدّولي للبنوك الإسلاميّة ، ١٣٩٧هـ/ ١٩٧٧م .

١٥١ - اتّحاد مجالس البحث العلمي العربيّة . أنماط البناء في الوطن العربي

وصناعة الطابوق الطيني. بغداد : اتّحاد مجالس البحث العلمي العربيّة، ١٤٠٤هـ / ١٩٨٤م .

١٥٢ - اتّحاد المصارف العربيّة . التمويل الإسكاني في الوطن العربي "مع تركيز على التجربة الأردنيّة" . بيروت : اتّحاد المصارف العربيّة ، نيسان / أبريل ١٩٨٦م .

١٥٣ - إسماعيل، حامد محمود . النّظام الاقتصادي في الإسلام. ط ١، بدون مكان النّشر، والنّاشر، ١٤٠١هـ / ١٩٨١م .

١٥٤ - آل الشّيخ، عبد المحسن بن عبد اللّه بن محمّد. "المصارف والصّناديق المتخصّصة في المملكة العربيّة السّعوديّة ودورها في انشاء نظام مصرفي اسلامي" . رسالة دكتوراه، كليّة الشريعة والدراسات الإسلاميّة، جامعة أم القرى ، مكّة المكرّمة ، ١٤٠٩هـ .

١٥٥ - الإمام ، أحمد زكي . البنوك التعاونيّة. مصر: مكتبة عين شمس ودار الجيل للطّباعة ، دون تاريخ .

١٥٦ - الأمم المتّحدة. حالة المستوطنات البشريّة في جمهوريّة اليمن الدّيمقراطيّة الشعبيّة، ملامح قطريّة. اللجنة الاقتصاديّة والاجتماعيّة لغربي آسيا، شعبة المستوطنات البشريّة ، ٣١ ديسمبر ١٩٨٥م .

١٥٧ - بخيت، علي خضر . التّمويل الدّاخلي للتّنمية الاقتصاديّة في الإسلام. جدّة : الدّار السّعوديّة للنّشر والتّوزيع ، ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م .

١٥٨ - بدوي ، أحمد زكي . معجم المصطلحات التجاريّة والتعاونيّة . بيروت: دار النّهضة العربيّة ، دون تاريخ .

١٥٩ - بدوي، أحمد زكي . معجم مصطلحات العلوم الاجتماعيّة . بيروت : مكتبة لبنان ، دون تاريخ .

١٦٠ - بركات، عبد الكريم صادق ، الكفراوي ، عوف محمود. الاقتصاد المالي الاسلامي ، دراسة مقارنة بالنظم الوضعيّة . الإسكندريّة : مؤسّسة شباب الجامعة ، ١٩٨٤م .

١٦١ - برنامج الاستثمار والتّمويل بالمشاركة .ندوات علميّة وجلسات تدريبيّة . جدة : جامعة الملك عبد العزيز بالتّعاون مع الاتّحاد الدّولي للبنوك الإسلاميّة .

١٦٢ - بريز ، جيرالد. مجتمع المدينة في البلاد النامية . ترجمة وتقديم : محمّد محمود الجوهري، تصدير : إبراهيم بغدادي ، القاهرة : دار نهضة مصر للطّبع والنّشر، القاهرة ونيويورك : مؤسّسة فرانكلين للطّباعة والنّشر، أغسطس ١٩٨٢م .

١٦٣ - البنك الدّولي . الاسكان: ورقة عن السّياسة في قطاعه . القاهرة : مطابع الأهرام التجاريّة، مايو ١٩٧٥م .

١٦٤ - البنك الدّولي. تقرير عن التّنمية في العالم ١٩٧٩م . واشنطن : البنك الدّولي، أغسطس ١٩٧٩م .

١٦٥ - بنك فيصل الإسلامي السّوداني . بنك فيصل الإسلامي السّوداني: خصائصه ومعاملاته . إعداد : إدارة البحوث والإحصاء والإعلام بالتّعاون مع بعض إدارات البنك . بنك فيصل الإسلاميّ السّوداني، ربيع الثّاني ١٤٠٥هـ / يناير ١٩٨٥م .

١٦٦ - الجرداوي، عبد الرؤوف عبد العزيز . الاسكان في الكويت . ط ١ ، مراجعة وتقديم : محمّد غانم الرميحي ، الكويت : شركة كاظمة للنّشر والتّرجمة والتّوزيع ، ١٩٧٨م .

١٦٧ - الجليلي، عبد الرّحمن . تملّك الأموال وتدخّل الدولة في الاسلام . ط ١، الرّياض : دار العلوم للطّباعة والنّشر، ١٤٠٨هـ - ١٩٨٨م .

١٦٨ - الجمّال ، مصطفى . البيع في القانونين اللبنانيّ والمصريّ. بيروت: الدّار الجامعيّة ، ١٩٨٦م .

١٦٩ - الجمعيّة المصريّة للاقتصاد السّياسي والإحصاء والتّشريع. رؤية مستقبلية للاقتصاد المصري في ظل التّطورات العالميّة والاقليميّة، بحوث ومناقشات المؤتمر العلمي السّنوي الخامس للاقتصاديّين المصريّين ٢٧ - ٢٩ مارس ١٩٨٠م . القاهرة : المركز العربي للبحث والنّشر، ١٩٨٣م .

١٧٠ - حمود، سامي حسن أحمد . تطوير الأعمال المصرفيّة بما يتّفق والشّريعة الاسلاميّة . ط ٢ ، عمان: دار الفكر للنّشر والتّوزيع، ١٤٠٢هـ / ١٩٨٢م.

١٧١ - خضري، أحمد حسن . "الوديعة المصرفيّة في ضوء الشّريعة الاسلاميّة: دراسة مقارنة" . رسالة ماجستير ، فرع الفقه والأصول - شعبة الاقتصاد الإسلامي، كلية الشّريعة والدراسات الإسلاميّة، جامعة أم القرى، مكّة المكرّمة : ١٤٠٢ - ١٤٠٣هـ ، ١٩٨٢ - ١٩٨٣م .

١٧٢ - الخطيب ، فاروق صالح . تقدير دالة الطّلب على الاسكان في مدينة جدّة. ط ١، جدّة : جامعة الملك عبد العزيز ، كليّة الاقتصاد والإدارة ،

مركز البحوث والتنمية ، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م .

١٧٣ - الخياط، عبد العزيز . المجتمع المتكافل في الإسلام. ط ٢ ، بيروت: مؤسسة الرسالة ، عمان : مكتبة الأقصى ، ١٤٠١هـ - ١٩٨١م .

١٧٤ - درة ، إسماعيل إبراهيم الشيخ . اقتصاديات الاسكان . الكويت: المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب ، ١٤٠٨هـ ، ١٩٨٨م .

١٧٥ - الدريويش، أحمد بن يوسف بن أحمد. "الوظائف الاقتصادية للدولة في الاسلام" . رسالة دكتوراه ، قسم الفقه ، كلية الشريعة، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض : ١٤٠٩هـ - ١٩٨٨م .

١٧٦ - الدقاق، إبراهيم . مشكلة السكن في الأرض المحتلة . ط ٢ ، بيروت: المؤسسة العربية للدراسات والنشر، ١٩٨١م .

١٧٧ - دنيا، شوقي أحمد . تمويل التنمية في الاقتصاد الإسلامي، دراسة مقارنة . ط ١ ، بيروت : مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م .

١٧٨ - دياب، أسعد . ضمان عيوب المبيع الخفية، دراسة مقارنة بين القانون اللبناني والشريعة الاسلامية والقوانين الحديثة العربية والأوروبية . ط ٣ ، بيروت : دار إقرأ للنشر والتوزيع والطباعة، ١٤٠٣هـ / ١٩٨٣م.

١٧٩ - الدياسطي، فاروق حامد . تخطيط الاسكان التعاوني ودوره في حل مشكلات الاسكان . القاهرة : معهد التخطيط القومي ، ١٩٦٦م .

١٨٠ - الزّرقاء ، مُصطفى أحمد . المصارف : مُعاملاتها، ودائعها وفوائدها، من كتاب قراءات في الاقتصاد الاسلامي، ط ١ ، جدّة : جامعة الملك عبدالعزيز - مركز النّشر العلمي، ١٤٠٧هـ / ١٩٨٧م .

١٨١ - الزّرقاء ، مُصطفى أحمد . نظام التّأمين : حقيقته - والرأيُ الشّرعي فيه . ط ١ ، بيروت : مؤسّسة الرّسالة للطّباعة والنّشر والتّوزيع ، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م .

١٨٢ - سلامة ، عابدين أحمد . الحاجات الأساسيّة وتوفيرها في الدّولة الاسلاميّة . بحث مُقدّم إلى المؤتمر الدُّولي الثّاني للاقتصاد الإسلامي، إسلام آباد: ١٩ - ٢٣ مارس، ١٩٨٣م . إسلام آباد: معهد الاقتصاد ، الجامعة الإسلاميّة ، ١٩٨٣م .

١٨٣ - سعيد، سلوى أحمد محمّد . الاسكان والمسكن والبيئة . جدّة : دار البيان العربي للطّباعة والنّشر والتّوزيع ، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م .

١٨٤ - السّنهوري، عبدالرّزاق أحمد . الوسيط في شرح القانون المدني . بيروت : دار احياء التّراث العربي، دون تاريخ .

١٨٥ - شابرا، محمّد عمر . نحو نظام نقديّ عادل، دراسة للنقود والمصارف والسّياسة النقديّة في ضوء الإسلام. الطبعة العربيّة الأُولى ، ترجمة : سيّد مُحمّد سكر ، مراجعة : رفيق المصري، الولايات المُتّحدة الأمريكيّة : المعهدُ العالميّ للفكر الإسلامي، ١٤٠٨هـ - ١٩٨٧م .

١٨٦ - شحّاته ، شوقي إسماعيل . التّطبيق المُعاصر للزّكاة . ط ١ ، جدّة : دار الشروق ، ١٣٩٧هـ - ١٩٧٧م .

١٨٧ - الشّيخ ، فاطمة محمّد الحفني . الاسكان بمصر : بعض الجوانب الاقتصادية والفنيّة له . القاهرة : معهد التخطيط القومي ، ١٩٨٠م .

١٨٨ - الصّباح، سعاد . الكويت : أضواء على المشاكل الحاليّة والآمال المستقبلة . ط ١ ، الكويت : ذات السّلاسل للطّباعة والنّشر والتّوزيع بالتّعاون مع دار أيستلوردز للنشر بلندن، ١٤٠٥هـ = ١٩٨٥م .

١٨٩ - صدّيقي، محمّد نجاة اللّه . النّظام المصرفي اللّاربوي . ط ١ ، ترجمة : عابدين أحمد سلامة، مراجعة التّرجمة : أحمد داود المزجاجي، جدّة : جامعة الملك عبدالعزيز ، المجلس العلميّ ، ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م .

١٩٠ - الضّرير، صدّيق . أشكال وأساليب الاستثمار . بحث مقدّم لبرنامج الاستثمار والتّمويل بالمشاركة، جدّة : جامعة الملك عبدالعزيز والاتّحاد الدّولي للبنوك الإسلاميّة ، دون تاريخ .

١٩١ - طاشكندي، فرحات . ترشيد الانفاق على مشاريع الاسكان : بحث مقدّم لحلقة العمران والبيئة . الرّياض: كلية العمارة والتّخطيط ، جامعة الملك سعود ، ١٤٠٦هـ / ١٩٨٦م .

١٩٢ - الطيّار، عبداللّه بن محمّد بن أحمد . التكافل الاجتماعي في الفقه الاسلامي، مقارن بنظام المملكة العربيّة السّعوديّة . ط ١ ، الرّياض : مكتبة المعارف، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٥م .

١٩٣ - العبادي، عبداللّه عبدالرّحيم . موقف الشّريعة من المصارف الإسلاميّة المعاصرة . ط ١ ، بدون مكان النّشر والنّاشر ، ١٤٠٢هـ - ١٩٨٢م .

١٩٤ - عبد الرّحمن ، جابر جاد . اقتصاديّات التّعاون . القاهرة : دار النّهضة العربيّة ، ١٩٦٦م .

١٩٥ - عبد المنان، محمّد . الاقتصاد الاسلامي بين النّظريّة والتّطبيق "دراسة مقارنة" . ترجمة : منصور ابراهيم التركي، الإسكندريّة : المكتب المصري الحديث للطّباعة والنّشر ، دون تاريخ .

١٩٦ - عبد المولى ، السيّد . أصول الاقتصاد . القاهرة : دار الفكر العربي، دون تاريخ .

١٩٧ - عثمان ، محمّد عبد السّتّار . المدينة الاسلامية . الكويت : المجلس الوطني للثّقافة والفنون والآداب ، ذو الحجة ١٤٠٨هـ - أغسطس / آب ١٩٨٨م .

١٩٨ - عزّت ، نعمت محمّد . دراسة تحليلية لسياسات الإسكان في جمهوريّة مصر العربيّة . القاهرة : معهد التّخطيط القوميّ ، ١٩٨٠م .

١٩٩ - عفر، محمد عبد المنعم. الاقتصاد الاسلاميّ . ط ١ ، جدّة : دار البيان العربي للطّباعة والنّشر والتّوزيع ، ١٤٠٥هـ / ١٩٨٥م .

٢٠٠ - عفر، محمّد عبد المنعم . الاقتصاد التّحليلي الاسلامي، التّصرفات الفرديّة . جدّة : دار حافظ للنّشر والتّوزيع ، ١٤٠٩هـ - ١٩٨٩م .

٢٠١ - عفر ، محمّد عبد المنعم . التّخطيط والتّنمية في الإسلام. جدّة : دار البيان العربي ، للطّباعة والنّشر والتّوزيع ، ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م .

٢٠٢ - عفر ، محمد عبد المنعم. دراسات في التّمويل الزراعي . القاهرة :

معهد التّخطيط القومي ، ١٩٧٠م .

٢٠٣ - عفر ، محمّد عبد المنعم . السّياسات الاقتصاديّة والشّرعيّة وحل الأزمات وتحقيق التقدّم . ط ١ ، القاهرة : الاتّحاد الدّولي للبنوك الإسلاميّة ، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م .

٢٠٤ - عفر ، محمد عبد المنعم . مشكلة التّخلف واطار التّنمية والتّكامل بين الاسلام والفكر الاقتصادي المعاصر . ط ١ ، القاهرة : الاتّحاد الدّولي للبنوك الإسلاميّة ، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م .

٢٠٥ - عفر ، محمد عبد المنعم . نحو النّظريّة الاقتصاديّة في الاسلام ، الدّخل والاستقرار . القاهرة : الاتّحاد الدّولي للبنوك الإسلاميّة ، ١٤٠١هـ - ١٩٨١م .

٢٠٦ - عفر ، محمّد عبد المنعم . النظام الاقتصادي الاسلاميّ وسياساته . جدّة : دار حافظ للنّشر والتّوزيع ، ١٤٠٩هـ / ١٩٨٩م .

٢٠٧ - عفر ، محمد عبد المنعم . النّظريّة الاقتصاديّة بين الاسلام والفكر الاقتصادي المعاصر . ط ١ ، قبرص : بنك فيصل الإسلامي ، ١٤٠٨هـ / ١٩٨٨م .

٢٠٨ - علاّم ، أحمد خالد . التّخطيط الاقليمي . القاهرة : مطبعة النهضة العربية ، ١٩٨٢م .

٢٠٩ - علي ، إبراهيم فؤاد أحمد . الموارد الماليّة في الاسلام . ط ٣ ، مصر : دار الاتّحاد العربي للطباعة ، ١٩٧٢م .

٢١٠ – العلي ، عادل . التأمينات الاجتماعية : دراسة في جوانبها المالية والاقتصادية وتطبيقاتها في العراق. العراق : مطابع مؤسسة دار الكتب للطباعة والنشر ، جامعة الموصل ، ١٩٨١م – ١٤٠١هـ .

٢١١ – عمر ، حسين . موسوعة المصطلحات الاقتصادية . ط ٣ ، جدة : دار الشروق ، ١٣٩٩هـ – ١٩٧٩م .

٢١٢ – عوض، محمد هاشم . دليل العمل في البنوك الإسلامية . ط ١ ، الخرطوم : بنك التنمية التعاوني الإسلامي ، محرم ١٤٠٦هـ – سبتمبر ١٩٨٥م .

٢١٣ – الغزالي، عبد الحميد. التخطيط الاقتصادي في ظل فائض استثماري ، الحالة الكويتية . ط ١ ، الكويت : دار القلم ، ١٣٩٧هـ – ١٩٧٧م .

٢١٤ – فادن ، يوسف محمد أسامة . مساهمة الإسكان في تطوير المدن . بحث مقدم إلى حلقة العمران والبيئة ، الرياض : جامعة الملك سعود، كلية العمارة والتخطيط ، جمادى الأولى ١٤٠٦هـ ، فبراير ١٩٨٦م .

٢١٥ – فرج ، عبد الرازق حسن . الالتزام بصيانة العين المؤجرة في القانون المدني وفي القوانين الخاصة بالإيجارات : دراسة مقارنة . القاهرة : مطبعة المدني ، ١٣٩٩هـ – ١٩٧٩م .

٢١٦ – القرنشاوي ، حاتم . الجوانب الاجتماعية والاقتصادية لتطبيق عقد المرابحة : بحث مقدم للمؤتمر السنوي السادس للمجمع الملكي لبحوث الحضارة الإسلامية ، عمان : ١٤٠٧هـ / ١٩٨٧م .

٢١٧ – القطب، إسحق يعقوب، أبو عياش ، عبد الإله . النمو والتخطيط الحضري في دول الخليج العربي. ط ١ ، الكويت : وكالة المطبوعات، ١٩٨٠م .

٢١٨ - الكندري ، عبد الله رمضان . مشكلة الإسكان في دولة الكويت : دراسة تحليلية تقويمية . الكويت : قسم الجغرافيا بجامعة الكويت والجمعية الجغرافية الكويتية ، جمادى الأولى ١٤٠٦هـ - فبراير ١٩٨٦م .

٢١٩ - المتيت ، أبو اليزيد علي . ذاتية المعاملات الإسلامية . القاهرة : الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية ، دون تاريخ .

٢٢٠ - مجلس الفكر الإسلامي في الباكستان . الغاء الفائدة من الاقتصاد، تقرير مجلس الفكر الاسلامي في الباكستان . ط ٢ منقحة ومحسنة ، ترجمة : عبد العليم السيد منسي ، مراجعة : حسين عمر ابراهيم ورفيق المصري ، جدة : المركز العالمي لأبحاث الاقتصاد الإسلامي ، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م .

٢٢١ - مسعود، مجيد .موضوعات في التنمية والتخطيط . ط ١ ، بيروت: دار ابن خلدون، ١٩٨٠/١٢/١م .

٢٢٢ - المصري، رفيق. الربا والحسم الزمني في الاقتصاد الاسلامي. ط ١ ، جدة : دار حافظ للنشر والتوزيع ، ١٤٠٦هـ = ١٩٨٦م .

٢٢٣ - المصري، عبد السميع . مقومات الاقتصاد الاسلامي. ط ١ ، القاهرة : مكتبة وهبة ، ربيع الثاني ١٣٩٥هـ - مايو ١٩٧٥م .

٢٢٤ - مطاوع ، عيون عبد القادر . المشكلة القومية للاسكان من خلال مناقشات ممثلي الأمة في مجلس الشعب . مذكرة داخلية (٧٤٠)، القاهرة : معهد التخطيط القومي ، أكتوبر، ١٩٨٠م .

٢٢٥ - معهد البحوث والدّراسات العربيّة بالمنظّمة العربيّة للتّربية والثّقافة والعلوم، التحضّر في الوطن العربي، المنظّمة العربيّة للتّربية والثّقافة والعلوم، ١٩٧٨م .

٢٢٦ - المعهد العربي للتّخطيط . الحلقة النّقاشيّة الثّالثة للعام الدراسي ١٩٧٩/ ١٩٨٠م حول آفاق التنمية العربيّة في الثمانينات . الكويت: المعهد العربي للتخطيط ، يناير ١٩٨١م .

٢٢٧ - مكي ، علي سعيد عبد الوهاب . تمويل المشروعات في ظلّ الاسلام "دراسة مقارنة". القاهرة: دار الفكر العربي ودار الاتّحاد العربي للطباعة، ١٩٧٩م .

٢٢٨ - منظمة الخليج للاستشارات الصناعيّة . صناعة الحديد والصلب في دول الخليج العربيّة . دون مكان النّشر ، والنّاشر ، والتّاريخ .

٢٢٩ - منظّمة العواصم والمدن الإسلاميّة. الاسكان في المدينة الإسلامية ، ندوة أنقرة - ١٧ الى ٢١ شوال ١٤٠٤هـ / ١٦ - ٢٥ يوليو ١٩٨٤م . القاهرة : مركز الدّراسات التّخطيطيّة والمعماريّة .

٢٣٠ - مؤسسة تهامة للإعلان والعلاقات العامة وأبحاث التّسويق. دليل البنوك والاستثمارات في المملكة العربيّة السّعودية . ط ١ ، جدّة : مؤسّسة تهامة للإعلان والعلاقات العامة وأبحاث التّسويق ، ١٤٠١هـ - ١٩٨١م .

٢٣١ - الموسى ، عبد الرّسول علي . الاسكان ومفهوم التّخطيط الاسكاني. القاهرة: مكتبة الأنجلو المصريّة ، ١٩٨٢م .

٢٣٢ - الموسى، عبد الرّسول علي . التّطوّر العمراني والتّخطيط في الكويت . ط١ ، الكويت : كاظمة للنّشر والتّرجمة والتّوزيع، شباط (فبراير) ١٩٨١م .

٢٣٣ - النّاشي، سالم أحمد . المشكلة الإسكانيّة بين أحقيّة الحكومة وأولويّة مجلس الأمة وانتظار المواطن . ط ١ ، الكويت : مكتبة ابن تيميّة ، ١٩٨٤م .

٢٣٤ - النّبهان، محمد فاروق . أبحاث في الاقتصاد الإسلامي. ط ١ ، بيروت : مؤسسة الرّسالة للطّباعة - والنّشر - والتّوزيع ، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م .

٢٣٥ - هلال ، عبد الغفار عوض. مشكلة الإسكان في امارة أبوظبي. أبوظبي: دائرة التّخطيط ومؤسّسة أبوظبي للطباعة والنشر ، يوليو ١٩٨١م .

٢٣٦ - الهواري، سيد . الطّبيعة المميّزة للبنوك الإسلاميّة . بحث مقدّم لبرنامج الاستثمار والتّمويل بالمشاركة ، جدّة : جامعة الملك عبد العزيز بالتّعاون مع الاتحاد الدّولي للبنوك الإسلاميّة ، ١٤٠١هـ - ١٩٨٠م .

٢٣٧ - هيكل، عبد العزيز فهمي . موسوعة المصطلحات الاقتصاديّة والإحصائيّة ، ١٩٨٠م .

٢٣٨ - وهيبه ، عبد الفتّاح محمّد. في جغرافيّة العمران . بيروت: دار النّهضة العربيّة للطّباعة والنّشر، لبنان : مؤسّسة جواد للطّباعة والتّصوير، ١٩٨٠م .

٢٣٩ - يونس ، عبدالله مختار . الملكيّة في الشريعة الاسلاميّة ودورهـا في الاقتصاد الاسلامي . ط ١ ، الإسكندريّة : موسسة شباب الجامعة ، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م .

معاجم لغويّة :

٢٤٠ - ابن دريد، أبوبكر محمد بن الحسن الأزدي البصري. كتاب جمهرة اللّغة . ط جديدة بالأوفست ، بيروت : دار صادر ، دون تاريخ .

٢٤١ - ابن فارس، أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكريّا اللّغوي. مجمل اللغة . ط ١ ، دراسة وتحقيق : زهير عبدالمحسن سلطان ، بيروت: موسّسة الرّسالة للطّباعة والنّشر والتّوزيع ، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م .

٢٤٢ - ابن فارس، أبو الحسين أحمد . معجم مقاييس اللغة . تحقيق وضبط : عبدالسّلام محمد هارون ، قم : دار الكتب العلمية ، دون تاريخ .

٢٤٣ - ابن منظور، أبو الفضل جمال الدّين محمد بن مكرم . لسان العرب. بيروت: دار صادر ، دون تاريخ .

٢٤٤ - البعلبكي، منير . المورد . ط ١٣، بيروت : دار العلم للملايين ، ١٩٧٩م .

٢٤٥ - الجرجاني ، علي بن محمد الشريف . كتاب التّعريفات . بيروت: مكتبة لبنان ، ١٩٧٨م .

٢٤٦ - الجوهري، إسماعيل بن حماد . الصّحاح تاج اللّغة وصحاح العربية. ط٢،

تحقيق : أحمد عبد الغفور عطّار ، بيروت : العلم للملايين، ١٣٩٩هـ / ١٩٧٩م .

٢٤٧ - دار الشّعب ومؤسّسة فرانكلين للطّباعة والنّشر. الموسوعة العربيّة الميسرة . صورة طبق الأصل من طبعة ١٩٦٥م ، إشراف : محمّد شفيق غربال ، القاهرة : دار الشّعب ومؤسّسة فرانكلين للطّباعة والنّشر ، دون تاريخ .

٢٤٨ - رضا، أحمد . معجم متن اللّغة . موسوعة لغويّة حديثة . بيروت : دار مكتبة الحياة، ١٣٧٧هـ - ١٩٥٨م .

٢٤٩ - الزبيدي، محمّد مرتضى . تاج العروس من جواهر القاموس. دون مكان النّشر ، والنّاشر ، والتّاريخ .

٢٥٠ - الزّمخشري، جار اللّه أبو قاسم محمود بن عمر . أساس البلاغة . تحقيق: عبد الرّحيم محمود ، بيروت : دار المعرفة للطّباعة والنّشر، ١٣٩٩هـ / ١٩٧٩م .

٢٥١ - الفيروز آبادي، مجد الدّين محمّد بن يعقوب . القاموس المحيط . دون مكان النّشر، والنّاشر ، والتّاريخ .

٢٥٢ - الفيّومي ، أحمد بن محمّد بن علي المقري . المصباح المنير في غريب الشّرح الكبير للرافعي . بيروت : المكتبة العلميّة، دون تاريخ .

٢٥٣ - مجمع اللغة العربيّة . المعجم الوسيط . إخراج : ابراهيم مصطفى وآخرون ، طهران : المكتبة العلميّة ، دون تاريخ .

الوثائق والصادرات الحكوميّة :

٢٥٤ - جامعة الملك عبدالعزيز . كلية الاقتصاد والإدارة . مركز البحوث والتّنمية . نشرة الأنظمة السّعوديّة لعام ١٣٩٤هـ .

٢٥٥ - جامعة الملك عبدالعزيز . كلية الاقتصاد والإدارة . مركز البحوث والتّنمية . نشرة الأنظمة السّعوديّة لعام ١٣٩٥هـ .

٢٥٦ - الشّركة السّعودية للحديد والصّلب . التّقرير السّنوي السّادس ١٩٨٦م . الجبيل : مطابع الصّناعات المساندة ، ١٩٨٦م .

٢٥٧ - الشّركة السّعوديّة للحديد والصلب . التّقرير السّنوي السّابع لعام ١٩٨٧م . الجبيل : مطابع الصّناعات المساندة ، ١٩٨٧م .

٢٥٨ - الشّركة السّعوديّة للصناعات الأساسية (سابك) . التّقرير السّنوي الحادي عشر . ١٤٠٧ - ١٤٠٨هـ ، الجبيل: مطابع الصّناعات المساندة .

٢٥٩ - الشّعبة الاقتصاديّة بدائرة التّخطيط لإمارة أبوظبي. التّطورات الاقتصاديّة والاجتماعيّة لإمارة أبو ظبي ١٣٧٥هـ - ١٩٨٠م . أبوظبي: مطبوعات الشّعبة الاقتصاديّة بدائرة التّخطيط ، ١٩٨٢م .

٢٦٠ - المملكة العربيّة السّعودية . المؤسّسة العامة للتّعليم الفنّي والتّدريب المهنّي . طريق المستقبل ... والمسيرة النّاجحة . ط ١ . الرّياض : شركة العبيكان، ١٤٠٥هـ / ١٩٨٥م .

٢٦١ - المملكة العربيّة السّعوديّة . مؤسّسة النّقد العربيّ السّعودي . إدارة الأبحاث الاقتصادية والإحصاء . التّقرير السّنوي لعام ١٣٩٢ - ١٣٩٣هـ .

٢٦٢ - المملكة العربيّة السّعوديّة. مؤسّسة النّقد العربي السّعودي. إدارة الأبحاث الاقتصاديّة والإحصاء. التّقارير السّنوية للأعوام (١٣٩٥هـ - ١٤٠٧هـ) .

(ملاحظة : هذا المرجع عبارة عن ١٣ تقريراً) .

٢٦٣ - المملكة العربيّة السّعوديّة. مؤسّسة النّقد العربي السّعودي. إدارة الأبحاث الاقتصاديّة والإحصاء. النّشرة الاحصائيّة: ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م .

٢٦٤ - المملكة العربيّة السّعوديّة. وزارة التّخطيط . خطّة التّنمية الثّالثة ١٤٠٠ - ١٤٠٥هـ / ١٩٨٠ - ١٩٨٥م .

٢٦٥ - المملكة العربيّة السعوديّة. وزارة التّخطيط . خطّة التّنمية الثّانية ١٩٧٥ - ١٩٨٠م = ١٣٩٥هـ - ١٤٠٠هـ .

٢٦٦ - المملكة العربيّة السّعوديّة . وزارة التّخطيط . خطّة التّنمية الرّابعة ١٤٠٥ - ١٤١٠هـ .

٢٦٧ - المملكة العربيّة السّعوديّة . وزارة العمل والشّئون الاجتماعيّة . وكالة الوزارة لشئون العمل . انجازات ادارة التّدريب المهني لعام ١٣٩٩هـ / ١٩٧٩م . الرّياض : مركز التّدريب المهني .

٢٦٨ - المملكة العربيّة السّعوديّة . وزارة الماليّة والاقتصاد الوطني. بنك التّسليف السّعودي . التقرير السّنوي لعام ١٤٠٧هـ / ١٩٨٧م .

٢٦٩ - المملكة العربيّة السّعوديّة. وزارة الماليّة والاقتصاد الوطني. صندوق التّنمية العقاريّة. تقرير عن السّنوات السّبع الأولى . ١٣٩٥/١٣٩٦هـ - ١٤٠١ / ١٤٠٢ هـ .

٢٧٠ - المملكة العربيّة السّعوديّة . وزارة الماليّة والاقتصاد الوطني .
صندوق التّنمية العقاريّة . تقرير للعام المالي ١٤٠٣هـ - ١٤٠٤هـ .

٢٧١ - المملكة العربيّة السّعوديّة . وزارة الماليّة والاقتصاد الوطني. صندوق التّنمية العقاريّة . تقرير للعام المالي ١٤٠٦ - ١٤٠٨هـ .

٢٧٢ - المملكة العربيّة السّعوديّة . وزارة الماليّة والاقتصاد الوطني.
صندوق التّنمية العقاريّة . دليل قروض الإستثمار. الإدارة الفنيّة ،
الرّياض : مطابع نجد التّجاريّة، ١٤٠١هـ / ١٩٨١م .

٢٧٣ - المملكة العربيّة السّعوديّة . وزارة الماليّة والاقتصاد الوطني .
مصلحة الإحصاءات العامة . الأرقام القياسيّة لتكاليف المعيشة لشهر مارس ١٩٨٧م الموافق للفترة من ١ رجب الى ٢ شعبان ١٤٠٧هـ .

٢٧٤ - المملكة العربيّة السّعوديّة . وزارة الماليّة والاقتصاد الوطني ،
مصلحة الإحصاءات العامة . الكتاب الاحصائي السّنوي للأعوام (١٣٩٥هـ - ١٤٠٧هـ) .
ملاحظة : (هذا المرجع عبارة عن ١٣ كتاباً) .

٢٧٥ - المملكة العربيّة السّعوديّة . وزارة الماليّة والاقتصاد الوطني .
مصلحة الإحصاءات العامّة . الكتاب السّنوي لاحصاءات التّجارة الخارجيّة للأعوام (١٣٩٥هـ - ١٤٠٧هـ) .
ملاحظة : (هذا المرجع عبارة عن ١٣ كتاباً) .

٢٧٦ - المملكة العربيّة السّعوديّة . وزارة الماليّة والاقتصاد الوطني .

مصلحة الإحصاءات العامة . المؤشر الاحصائي . العدد الثّاني عشـــر، ١٤٠٧هـ / ١٩٨٧م .

٢٧٧ - المملكة العربيّة السّعوديّة . الهيئة العربيّة السّعودية للمواصفات والمقاييس. أسياخ الصّلب لتسليح الخرسانة ، دراسفة رقم (٢)، ١٩٧٩م.

الدّوريـــات :

٢٧٨ - "الآثار الاجتماعيّة والاقتصاديّة للهجرة" ، دراسات عماليّة ، العدد ١٧، ١٨ ، (١٩٨٢م) .

٢٧٩ - "الاقتصاد في تكلفة البناء" ، الاسكان والتعمير ، العـــدد الأوّل ، السّنة الأولى ، (١ أكتوبر / تشرين الأوّل ١٩٨٤م - ٦ محرّم ١٤٠٥هـ) .

٢٨٠ - "الانفتاحيّون يحاولون عرض القطاع العام للبيع بعد ٢٥ سنـــــة من التمصير والتّأميم" ، جريدة القبس ، الكويت : الأحـد : ١٩٨٧/٩/٦م، العدد ٥٥٠١ .

٢٨١ - ابن باز ، عبد العزيز بن عبد الله "بيع البضاعة بسعر زائد الى أجل جائز شرعاً"، النّور ، العدد ٥١، السّنة ٥ ، (ربيع الآخـر - ١٤٠٨هـ ، كانون أوّل (ديسمبر) ١٩٨٧م) .

٢٨٢ - جمعة ، سعد. "نظريّات في استراتيجيّة التّنمية" تنمية المجتمـــع، العدد ٣، (أبريل ، مايو ، يونيو ، ١٩٧٨م) .

٢٨٣ - حمزة ، غازي محي . "التّنمية ومستقبل الإسكان الحضري"، الصّناعـــة . العدد الأوّل ، السّنة ٤ ، (أبريل ١٩٨٠م) .

٢٨٤ - " الخطط الإسكانيّة في الوطن العربي". الإسكان والتعمير. العدد ٣ ، السّنة ٢ ، (محرّم ١٤٠٦هـ - أكتوبر ١٩٨٥م) .

٢٨٥ - ريماوي، وليد وآخرون . "ديناميكيّة الإسكان (النّموذج الكويتي)". مجلّة دراسات الخليج والجزيرة العربيّة، العدد ١١، السّنة ٣ ، (تموز (يوليو) ١٩٧٧م ، رجب ١٣٩٧هـ) .

٢٨٦ - الزّرقاء، محمد أنس . "نظم التّوزيع الإسلاميّة"، مجلّة أبحاث الاقتصاد الاسلاميّ . العدد الأوّل ، المجلد الثاني ، (صيف ١٤٠٤هـ / ١٩٨٤م) .

٢٨٧ - زكي ، جمال ، فهمي ، نهى ، "الإسكان الريفي" . المجلّة الاجتماعيّة القوميّة ، العدد ٣ ، (سبتمبر ١٩٦٥م) .

٢٨٨ - زيتون، محمّد كامل . "موقع محدودي الدّخل من الإسكان الاقتصادي"، الأهرام الاقتصادي .

٢٨٩ - شهيب، كمال صبري . "الإسكان والتّشريعات" . عالم البناء، (يوليو - أغسطس ، ١٩٨٥م) .

٢٩٠ - صالح ، كمال سعيد . "الإسكان والتّنمية"، تنمية المجتمع، العدد ٣ ، (أبريل، مايو، يونيو ١٩٧٨م .)

٢٩١ - صّديقي، محمّد نجاة اللّه . "البنوك الإسلاميّة" ، مجلّة المسلم المعاصر، العدد ٢٠ ، (ذو القعدة - ذو الحجّة - محرّم ١٤٠٠هـ ، أكتوبر - نوفمبر ، ديسمبر ١٩٧٩م) .

٢٩٢ - الضّرير، الصّدّيق. "أشكال وأساليب الاستثمار في الفكر الإسلاميّ". مجلّة

البنوك الاسلامية، العدد ١٩، (شوال ١٤٠١هـ / أغسطس وسبتمبر ١٩٨١م) .

٢٩٣ - ضميرية، عثمان جمعة . "مدى تدخل الدولة في فرض الضرائب وتوظيف الأموال" ، البيان ، العدد ١٣ ، (ذو الحجة ١٤٠٨هـ / أغسطس ١٩٨٨م).

٢٩٤ - علي ، آزاد محمد . "دور الإسكان الحضري في التنمية الاقتصادية والاجتماعية"، مجلة النفط والتنمية ، العدد ٦ ، السنة ٤ ، (أبريل ١٩٧٩م) .

٢٩٥ - الفنجري، محمد شوقي. "حول مشروعية فوائد الودائع بالبنوك"، مجلة مصر المعاصرة .

٢٩٦ - اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء . "حكم التسعير"، مجلة البحوث الاسلامية ، العدد ٦ ، (ربيع الثاني وجمادى الأولى والثانية ، ١٤٠٢هـ) .

٢٩٧ - "مجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة" . الوعي الاسلامي ، العدد ١٩٤، (جمادى الآخرة ١٤٠٩هـ / يناير ١٩٨٩م) .

٢٩٨ - محسن ، مروان . " السكن والسكان في الوطن العربي" . التنمية، العدد ١٥٥ ، السنة ١٤ ، (نيسان ١٩٨٦م) .

٢٩٩ - المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية . "الأبعاد الاجتماعية للسكن الشعبي في العراق" . البحوث الاجتماعية والجنائية ، العدد الأول ، السنة ٧ و ٨ ، (١٩٧٨م - ١٩٧٩م) .

٣٠٠ - المصري، رفيق . "مشاركة الأموال الاستعمالية (الأصول الثابتة) في النّاتج أو في الرّبح" . مجلّة أبحاث الاقتصاد الاسلامي ، المجلد ٣ ، العدد ١، (صيف ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م) .

٣٠١ - " المؤتمر الأفريقي الآسيوي للإسكان" . المجلّة الاجتماعيّة القوميّة ، المجلد الأوّل ، العدد الأوّل ، (يناير ١٩٦٤م) .

٣٠٢ - المنيس ، وليد . " الضوابط الاجتماعيّة والاقتصاديّة المؤثّرة في الطلب على السّكن بالكويت" . مجلّة دراسات الخليج والجزيرة العربيّة ، العدد ٤٢، (أبريل ١٩٨٥م - رجب ١٤٠٥هـ) .

٣٠٣ - ونوس ، منير . "نحو سياسات إسكانيّة عربيّة مشتركة". مجتمع وعمران، العدد ٣ ، (رجب ١٤٠٣هـ / مايو ١٩٨٣م) .

الفِهرِس

الفهـــرس

المقدمــة ص

الهدف من البحث ز

منهـج البحـــث ز

حـــدود البحـــث ح

خطـة البحــــــث ط

الفصل الأول : أهمية الإسكان ومدى الاهتمام به

المبحث الأول : أهمية دراسة الإسكان ، ومدى الاهتمام به ٣

المطلب الأول : أهمية دراسة الإسكان ٣

المطلب الثّاني: مدى الاهتمام بالإسكان ٦

أولاً : الاهتمام بالاسكان في الأنظمة والقوانين الوضعيّة الحاليـــــة . ٧

ثانياً: الاهتمام بالإسكان في الشّريعة الإسلاميّة . ١٠

المبحث الثّاني: تعريف وأهميّة السكن ١٤

المطلب الأول : تعريف السكن ١٤

المطلب الثّاني: أهميّة السكن ١٨

أولاً : أهميّة السكن الاقتصاديّة ١٨

ثانياً: أهميّة السكن الاجتماعيّة ٢٤

ثالثاً: أهميّة السكن الصحيّة والشّخصيّة والنّفسيّة ٢٥

الفصل الثّاني : المشكلة الإسكانيّة

المبحث الأول : تعريف المشكلة الإسكانيّة ٣٠

المبحث الثّاني: مظاهر المشكلة الإسكانيّة ٣٣
المطلب الأول : نقص العرض من الوحدات السكنيّة ٣٣
أولاً : في الأُردن ٣٥
ثانياً : في سوريا ٣٦
ثالثاً : في العراق ٣٦
رابعاً : في مصر ٣٧
خامساً : في جمهورية اليمن الجنوبي ٣٨
المطلب الثّاني: ارتفاع الإيجارات ٣٨
المطلب الثّالث: ارتفاع درجة التّزاحم ٤١
أولاً : كيفية قياس درجة التّزاحم ٤٢
ثانياً : أمثلة لارتفاع درجة التّزاحم ٤٣
١ - في الدّول العربية ٤٣
٢ - في الأُردن ٤٤
٣ - في مصر ٤٥
ثالثاً : مساوئ ارتفاع درجة التّزاحم ٤٥
المطلب الرّابع: تدني المستويات الصّحيّة والإسكانيّة ٤٧
أولاً : أمثلة على تدني المستويات الصحيّة والإسكانيّة ٤٨
١ - في بعض الدّول العربية ٤٨
٢ - في الأُردن ٤٨
٣ - في الإمارات العربية المتحدة ٤٩
٤ - في سوريا ٤٩
٥ - في مصر ٤٩
ثانياً : ظاهرة المساكن العشوائيّة ٥٠

الفصل الثّالث : أسباب المشكلة الإسكانيّة

المبحث الأول : مجموعة الأسباب الاقتصاديّة ٥٤

المطلب الأول : ارتفاع التّكاليف ٥٤

أولاً : ارتفاع سعر الأرض ٥٥

ثانياً: ارتفاع أسعار مواد البناء ٦١

ثالثاً: النقص في الأيدي العاملة المدربة ٦٢

رابعاً: سيادة أساليب البناء التّقليديّة ٦٤

المطلب الثّاني: تأثير الدّخل الفردي ٦٧

المطلب الثّالث: نقص رأس المال ، وانخفاض حجم الاستثمار، وقصور مؤسسات التّمويل ٦٩

أولاً : نقص رأس المال ، وانخفاض حجم الاستثمار ٧١

١ – في السّودان ٧٥

٢ – في العراق ٧٥

٣ – في مصر ٧٦

ثانياً: قصور مؤسسات التمويل ٧٦

١ – في الأردن ٧٨

٢ – في السّودان ٧٩

٣ – في الكويت ٧٩

المبحث الثّاني: مجموعة الأسباب السّكانية والاجتماعيّة ٨١

المطلب الأول : الزّيادة السّكانيّة ٨١

أولاً : الزّيادة الطّبيعيّة ٨٢

ثانياً: الهجرة من الرّيف إلى المدن ٨٢

ثالثاً: ارتفاع معدل الزّواج دون مقابلة ذلك بخطة إسكانية مناسبة ٨٥

المطلب الثّاني: التّغير الاجتماعي ٨٥

المطلب الثّالث: سوء استخدام الأرض ٨٧

أولاً : القيام بالتّوسع الأُفقي في البناء ٨٧

ثانياً: وجود مساحات كبيرة من الأراضي غير المستغلة داخل المدن ٨٨

المطلب الرّابع: أثر بعض الأنظمة والقوانين الوضعية ٨٨

المبحث الثّالث: مجموعة الأسباب الإسكانية ٩٣

المطلب الأول : قصور السّياسات الإسكانية ٩٣

المطلب الثّاني: نقص المساكن الحالية ٩٧

أولاً : وجود عجز متراكم في عدد الوحدات السّكنية ٩٧

ثانياً: تزايد عدد المباني المستهلكة ٩٧

ثالثاً: نزع الملكيات وهدم البيوت ٩٨

رابعاً: هبوط المعدل السّنوي لعدد الوحدات المنفذة ٩٩

الفصل الرّابع : صيغ توفير السّكن لغير الفقراء

المبحث الأول : صيغ البيع ١٠٥

المطلب الأول : البيع الحال ١٠٥

المطلب الثّاني: البيع بالتّقسيط ١٠٦

أولاً : معنى التّقسيط لغة ١٠٧

ثانياً: تعريف بيع التّقسيط اصطلاحاً ١٠٧

ثالثاً: مشروعية بيع التّقسيط ١٠٨

رابعاً: دور بيع التّقسيط في توفير السّكن ١١٧

خامساً: اعتراضات اقتصادية على بيع التّقسيط ومناقشتها ١٢٤

المطلب الثّالث: بيع المرابحة للآمر بالشراء ١٢٧

أولاً : تعريف المرابحة لغةً واصطلاحاً ١٢٨
١ - تعريف المرابحة لغةً ١٢٨
٢ - تعريف المرابحة اصطلاحاً ١٢٨
ثانياً: مشروعية عقد المرابحة ١٢٩
ثالثاً: شروط عقد المرابحة ١٣٠
رابعاً: أهمية عقد المرابحة ١٣٢
خامساً: صور المرابحة ١٣٢
سادساً: حكم بيع المرابحة للآمر بالشراء ١٣٣
سابعاً: دور بيع المرابحة للآمر بالشراء في توفير السّكن ١٣٥
المطلب الرّابع: الإجارة المنتهية بالبيع ١٣٦
دور الإجارة المنتهية بالبيع في توفير السّكن ١٤٠

المبحث الثّاني: الإجارة ١٤٢
المطلب الأول : تعريف الإجارة لغةً واصطلاحاً ١٤٣
أولاً : الإجارة لغةً ١٤٣
ثانياً: الإجارة اصطلاحاً ١٤٤
المطلب الثّاني: مشروعية عقد الإجارة ١٤٥
المطلب الثّالث: أهمية عقد الإجارة ١٤٧
المطلب الرّابع: دور عقد الإجارة في توفير السّكن ١٤٨

المبحث الثّالث: المشاركة المنتهية بالتّمليك ١٤٩
المطلب الأول : تعريف المشاركة المنتهية بالتّمليك ١٤٩
المطلب الثّاني: دور المشاركة المنتهية بالتّمليك في توفير السّكن ١٥٠

المبحث الرّابع: الجمعيات التّعاونية لبناء المساكن ١٥٨

المطلب الأول : مزايا الجمعيات التّعاونية لبناء المساكن ١٥٩
المطلب الثّاني: نظرة الشّريعة الإسلامية للجمعيات التّعاونية ١٦٢
المبحث الخامس: القـــرض ١٦٤
المطلب الأول : تعريف القرض ١٦٤
المطلب الثّاني: مشروعية القرض، ومدى اهتمام الشّريعة بذلك ١٦٥
المطلب الثّالث: مصادر القرض ١٦٧
المطلب الرّابع: دور القرض في توفير السّكن ١٧٠

الفصل الخامس : طرق توفير السّكن للفقراء

المبحث الأول : الصدقات ١٧٨
المطلب الأول : الصدقات الواجبة " الزّكاة" ١٧٨
أولاً : تعريف الزّكاة وحكمها ١٧٩
١ - تعريف الزّكاة لغةً وشرعاً ١٧٩
٢ - حكم الزّكاة ١٨١
ثانياً: علاقة الدّولة بجباية الزّكاة ١٨٢
ثالثاً: مقدار مايعطى الفقير من الزّكاة ١٨٦
١ - يُعطى كفاية عمره ١٨٦
٢ - يُعطى كفاية سنة ١٨٩
الترجيـــح ١٩٠
رابعاً: تعجيل الزّكاة وامكان الإفادة من ذلك في تغطيـة الحاجة إلى السّكن ١٩١
المطلب الثّاني: الصدقات التّطوعية (الاختيـارية) ١٩٥
أولاً : الوقف ١٩٦
١ - التعريف اللغوي والاصطلاحي للوقف ١٩٧

٢ - مشروعية الوقف ١٩٩

٣ - دور الوقف في توفير السّكن للفقراء ٢٠١

ثانياً: العُمْرى والرُّقْبى ٢٠٢

١ - العُمْرى لغةً واصطلاحاً ٢٠٣

٢ - الرُّقْبى لغةً واصطلاحاً ٢٠٤

المبحث الثّاني: الأموال العامة الأخرى ٢٠٦

المطلب الأول : عطايا الدّولة ٢٠٦

أولاً : الأموال الثّابتة (الإقطاع) ٢٠٦

ثانياً: الأموال المنقولة (موارد بيت المال) ٢٠٨

المطلب الثّاني: التّوظيف ٢٠٩

أولاً : التّوظيف لغةً ٢١٠

ثانياً: مشروعية التّوظيف ٢١٠

ثالثاً: دور التّوظيف في توفير السّكن ٢١٤

الفصل السّادس : الخطة الإسكانيّة والآداب الإسلاميّة في البناء

المبحث الأول : تخطيط الإسكان وأجهزته ٢١٧

المطلب الأول : مبادئ التّخطيط في الإسلام ٢١٧

المطلب الثّاني: تخطيط الإسكان وأجهزته ٢١٩

المبحث الثّاني: الآداب الإسلامية في البناء ٢٢٤

المطلب الأول : آداب ماقبل البناء ٢٢٤

أولاً : الحث على البناء ٢٢٥

ثانياً: شروط المسكن الشرعي ٢٢٧

المطلب الثّاني: آداب البناء ٢٣٠

أولاً : النّهي عن البناء فوق الحاجة ٢٣٠

ثانياً : حق الارتفاق بغرز الخشب في جدار الجار ٢٣٧

المطلب الثّالث: آداب مابعد البناء ٢٤٠

أولاً : المحافظة على العقار ٢٤٠

١ - الحث على صيانة العقار ٢٤١

٢ - النّهي عن بيع العقار إلّا أن يجعل في مثله ٢٤٢

٣ - الآثار الاقتصادية والاجتماعية للمحافظة على العقـــــار ٢٤٣

ثانياً : الشّفعة ٢٤٥

الفصل السّابع : الإسكان في المملكة العربيّة السّعوديّة

المبحث الأول : السّياسات المباشرة في توفير السّكن ٢٥١

المطلب الأول : بناء الوحدات السّكنية ٢٥٢

المطلب الثّاني: منح الأراضي لذوي الدّخل المحدود ٢٦١

المطلب الثّالث: قروض صندوق التّنمية العقارية ٢٦٤

المطلب الرّابع: قروض بنك التّسليف السّعودي لصيانة المباني السكنية ، وإجراء التعديلات اللازمة لها ٢٧٣

المبحث الثّاني: السّياسات غير المباشرة في توفير السّكن ٢٧٧

المطلب الأول : حرية سوق العقار ٢٧٨

المطلب الثّاني: زيادة عرض اليد العاملة ٢٨٠

أولاً : تدريب القوى الوطنية على الأعمال الخاصة بالبنـــــاء ٢٨٠

ثانياً : استقدام اليد العاملة المتخصصة في البناء ٢٨٢

المطلب الثّالث: زيادة عرض مواد البناء ٢٨٣

أولاً : تشجيع صناعة مواد البناء ٢٨٤

١ - تطور إنتاج الإسمنت ٢٨٥

٢ - تطور إنتاج حديد التسليح ٢٩٠

٣ - تطور إنتاج الجبس ٢٩١

ثانياً: تسهيل استيراد مواد البناء ٢٩٣

١ - تطور الواردات من الإسمنت ٢٩٤

٢ - تطور الواردات من حديد التّسليح ٣٠٠

٣ - تطور الواردات من الجبس ٣٠٤

<u>الخاتمة</u> ٣١٥

<u>المراجع</u> ٣٢٤